

# Wordt lease accounting onder IFRS eenvoudiger?

## MANAGEMENT EN CONTROL

Na een jarenlang proces is een nieuwe leasestandaard onder IFRS echt in zicht.

Het doel van de nieuwe standaard is één simpel model waar alle leases op de balans worden verwerkt bij de gebruiker van het actief (*de lessee*). Dat zal op basis van de laatste voorstellen wel worden bereikt: lessees moeten hun verplichtingen uit hoofde van leaseovereenkomsten op de balans verwerken met hiertegenover een actiefpost voor het recht op gebruik van het actief. Of het ook een simpel model wordt, is nog maar de vraag.

Door: **Jay Tahtah**  
en **Arjan Brouwer**.

Drs. J. Tahtah RA is  
Director bij PwC.

Drs. A.J. Brouwer RA is  
Director bij PwC en  
verbonden aan de  
Universiteit van  
Amsterdam.

In dit artikel laten we zien wat de belangrijkste complexe elementen zijn (gewees) in de voorstellen en wat de achtergrond hiervan is. We gaan in op de noodzaak die de IASB ziet om bepalingen op te nemen die misbruik door ondernemingen tegengaan. Ook de wensen van ondernemingen om bepalingen op te nemen die de toepassing wellicht niet eenvoudiger, maar de effecten van de nieuwe standaard op het resultaat en vermogen wel acceptabeler maken, komen aan bod.

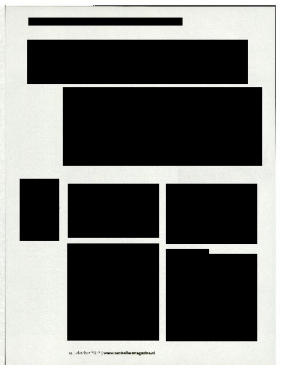
De voormalige voorzitter van de International Accounting Standards Board (IASB), sir David Tweedie, zei ooit dat er een moment zou komen dat het vliegtuig waarin hij naar een bijeenkomst zou vliegen op de balans zou staan van de luchtvaartmaatschappij. Het heeft iets langer geduurd dan hij hoopte, maar nog even en het is zo ver. De belangrijkste discussies zijn afgerond en voor het einde van het jaar wordt het concept (Exposure Draft) verwacht van de nieuwe leasestandaard. Deze conceptstandaard schrijft voor dat alle lease- en huurovereenkomsten moeten leiden tot opname van een actief en een verplichting op de balans van de lessee, en elimineert het onderscheid tussen operationele leases en financiële leases. Een belangrijke complexiteit bij de toepassing van IFRS zal hiermee verdwijnen en de

jaarrekening zal begrijpelijker worden. Tenminste dat zou je denken.

De afgelopen jaren zijn de voorstellen verschillende kanten opgegaan; er is complexiteit ingebouwd, gereduceerd en later op andere punten weer toegevoegd. Een ware achtbaanrit, zij het dat velen het ervoeren als een boemeltreintje met wat tussenstops. De situatie nu, is dat we nog steeds een onderscheid moeten maken tussen twee soorten leases die ieder op een andere wijze worden verwerkt. In dit artikel laten we zien hoe de standaard tot stand is gekomen, waarom het beoogde simpele model niet tot stand kwam, en welke krachten hierbij een rol hebben gespeeld.

### Alle leases op de balans

In de huidige leasestandaard, IAS 17, wordt onderscheid gemaakt tussen operationele en financiële leaseovereenkomsten. De classificatie van die lease leidt tot *een alles of niets* verwerking in de balans en heeft grote impact op veel gebruikte balansratio's en prestatie maatstaven. IAS 17 wordt al sinds het uitkomen bekritiseerd voor de mogelijkheid tot het structureren en anders verwerken van gelijke of vergelijkbare transacties. De SEC (de Amerikaanse toezichthouder) vindt dat het onderscheid tussen operationele en financiële leaseovereenkomsten artificieel is. Het biedt mogelijkheden tot 'off-ba-



*lance sheet'* structurering en is onwenselijk. Bovendien rekenen diverse gebruikers, zoals *rating agencies* de leaseverplichtingen al tot de verplichtingen van de onderneming, en passen zij de schuldpositie zelf aan, door op basis van de toelichting een inschatting te maken van de extra schuld uit die leaseovereenkomsten.

Als de gebruikers van de jaarrekening het voor een goed beeld relevanter vinden deze aanpassing te maken, ligt het voor de hand dat IFRS van de onderneming verlangt dat deze informatie op de balans wordt getoond. Het doel van de jaarrekening is immers relevante informatie te verschaffen aan de gebruikers. En de onderneming is zelf het beste in staat die informatie betrouwbaar te bepalen op basis van de beschikbare gegevens. De IASB is samen met haar Amerikaanse collega, de Financial Accounting Standards Board (FASB), gestart met een project om tot een consistente wijze van verwerking van leaseovereenkomsten en de daaruit voortvloeiende activa en verplichtingen op de balans te komen. In de *Basis for conclusion* (BC 6, Leases Exposure Draft, 2010) vindt de IASB *'to reduce the opportunity to structure transactions to achieve a desired accounting outcome'* een belangrijke doelstelling.

De doelstelling van de IASB is allereerst één simpel leasemodel voor de verwerking van leaseverplichtingen door lessees op de balans. Ten tweede wil de IASB complexe classificaties en structureringmogelijkheden elimineren. Ten derde wil de IASB dat activa en verplichtingen van leaseovereenkomsten consistent met het Framework op de balans worden verantwoord. In de voorstellen in de Exposure Draft 2010 stelt de IASB daarom een nieuwe wijze van verslaggeving voor met als uitgangspunt dat alle verplichtingen van leaseovereenkomsten op de balans worden verwerkt. Dit is het gebruiksrechtmodel zonder complex onderscheid naar het soort leaseovereenkomst.

### Antimisbruik bepalingen

Tijdens het project is veelvuldig bediscussieerd in hoeverre verlengingsopties en voorwaardelijke leasevergoedingen ook op de balans verantwoord moeten worden. Het ligt voor de hand alleen de leasebetalingen waar de onderneming niet meer onderuit kan (de minimum leasebetalingen) als verplichting (en corresponderend actief) op te nemen. In de IASB's Leases Exposure Draft van 2010 is opgenomen dat ook voorwaardelijke leasevergoedingen en betalingen die voortvloeien uit het gebruik van verlengingsopties meegenomen moeten worden in de op de balans te verantwoorden activa en verplichtingen. Dat maakt de standaard complex vanwege de inschattingen die hiervoor nodig zijn, en leidt bovendien tot opname van verplichtingen die niet voldoen aan de definitie van een verplichting in het Framework, aangezien ze voortkomen uit rechten van de onderneming waarvan ze kan afzien. Waarom stelt de IASB dan toch voor deze elementen mee te nemen?

De belangrijkste reden is het minimaliseren van misbruik van de nieuwe leasestandaard. Juist de nieuwe standaard moet een einde maken aan het structureren van leaseovereenkomsten, die alleen maar tot doel

hebben dat de jaarrekening een gewenste uitkomst biedt. En waar het de verantwoording van leases betreft, hebben ondernemingen de schijn een beetje tegen. De angst van de IASB is dat ondernemingen een nieuwe manier zoeken om de verplichtingen in de jaarrekening te drukken en leaseovereenkomsten aan te passen naar kortere leaseperioden met meerdere verlengingsopties. Of dat zij leaseovereenkomsten aangaan met alleen voorwaardelijke leasevergoedingen, waarvan het vooraf al waarschijnlijk is dat die uiteindelijk toch wel betaald worden.

Bepalingen die primair zijn ingegeven door antimisbruik dus. Past dat wel binnen standaarden die worden aangeduid als *principles based*? Onlangs zei IASB-voorzitter Hans Hoogervorst: *'People always tell us we should not set our standards from an anti abuse perspective. I think that is nonsense. If we see ample scope for abuse in a standard, we had better do something about it. There are sufficient temptations and incentives for creative accounting as it is.'* Door die ervaringen wil de IASB bij de ontwikkeling van standaarden - soms ten koste van de eenvoud ervan - misbruik voorkomen. Hiertoe worden antimisbruik bepalingen in standaarden >>

voorgesteld die leiden tot meer complexiteit, praktische implementatiekwesaties en toenemende subjectiviteit. Dit gaat ten koste van de begrijpelijkheid van de jaarrekening.

PwC en de Rotterdam School of Management voerden een survey uit onder 125 ondernemingen uit 21 Europese landen. Het blijkt dat verlengingsopties en voorwaardelijke betalingen in de leaseverplichting, ingegeven door antimisbruik, worden gepercipieerd als de meest complexe onderdelen van leasestandaard. Survey-respondenten gaven verder aan dat deze zouden leiden tot zeer hoge implementatiekosten (fors meer dan de door opstellers gepercipieerde voordelen). De meerderheid van de commentaren op de Leases Exposure Draft uit 2010 spoorden de IASB aan om antimisbruik bepalingen beter in balans te brengen met de operationele werkbaarheid en de kosten in de praktijk. De IASB heeft geluisterd naar deze commentaren en de voorstellen aangepast.

In de nieuwe voorstellen worden alleen de minimaal verplichte leasebetalingen opgenomen bij het verwerken van het gebruiksrecht van het actief en de verplichtingen. Tenzij sprake is van een verlengingsoptie met een significante economische prikkel om te verlengen zodanig dat het redelijk zeker is dat de optie zal worden uitgeoefend. Voorwaardelijke leasevergoedingen, anders dan die gekoppeld aan een index zoals rente- of inflatie-indices, moeten alleen meegenomen worden als het een economische realiteit is dat ze als minimum leasebetalingen gezien worden en daarmee ook redelijk zeker betaald worden.

Tot zover goed nieuws dus. De ondernemingen krijgen het voordeel van de twijfel en de complexe antimisbruik bepalingen worden uit de standaard gelaten. Het doel van één model dat voor iedereen

begrijpelijk is, relevante informatie biedt en beperkte noodzaak geeft voor schattingen ligt binnen handbereik.

#### **Uitzonderingen en nieuwe noodzaak**

Maar hiermee zijn we er nog niet. Het voorgestelde gebruiksrechtmodel voor leaseovereenkomsten is enigszins vergelijkbaar met het financiële leasemodel van nu. Door alle verplichtingen op de balans te moeten verwerken, veronderstelt de IASB dat alle leaseovereenkomsten een vorm van financiering zijn. De gevolgen zijn dat leasekosten op een eerder moment worden verantwoord (in de vorm van afschrijvingen en hogere interestlasten op de uitstaande verplichtingen in het begin van de lease) dan de lineaire verantwoording uit operationele leases. Dit heeft nadelige gevolgen voor het resultaat van ondernemingen bij het aangaan van nieuwe leaseovereenkomsten. Dit punt was één van de allerbelangrijkste commentaren op het model voor verwerking in de 2010 Exposure Draft. Onder druk van de commentaren heeft de IASB besloten een duaal model te accepteren voor de verwerking in de winst-en-verliesrekening. Met dit model worden de leasekosten vergelijkbaar met de huidige operationele leases, ze worden lineair verantwoord in de winst-en-verliesrekening voor een deel van de leases en vergelijkbaar met de huidige financiële leases voor een ander deel. Dit onderscheid is gebaseerd op de vaststelling of de leaseovereenkomst betrekking heeft op vastgoed of niet-vastgoed activa, en het antwoord op de vraag in hoeverre de lessee het actief in belangrijke mate zal consumeren gedurende de leaseperiode. Door dit onderscheid blijft in de toekomst een complexe classificatie nodig, wordt een bijzondere, nieuwe manier van afschrijven geïntroduceerd voor geleasede activa (onafhankelijk van het gebruik van het actief), en lijkt vanuit de winst-en-verliesrekening bezien weinig te veranderen.

Bij de verslaggeving door lessors en/of verhuurders zien we een verwerkingswijze op basis van hetzelfde (gespiegelde) onderscheid. De vastgoedsector heeft gelobbyd om de IASB ervan te overtuigen dat de nieuwe leasestandaard niet op hen van toepassing zou moeten worden. De IASB besloot eenzelfde classificatie en onderscheid te introduceren bij de verslaggeving door lessors. Zij moeten onder de nieuwe standaard de overeenkomsten verwerken afhankelijk van de vaststelling of de leaseovereenkomst betrekking heeft op vastgoed of niet-vastgoed activa, en het antwoord op de vraag in hoeverre de lessee het actief in belangrijke mate zal consumeren gedurende de leaseperiode. Het gevolg hiervan is dat de verslaggeving van de lessors van vastgoed niet verandert. Wel zal het aan de lessor-zijde noodzakelijk zijn vast te stellen of de nieuwe leasestandaard van toepassing is op de overeenkomsten.

Bij de totstandkoming van de voorgestelde leasestandaard hebben diverse ondernemingen en brancheorganisaties met name uit de retail-, equipment-, en vastgoedsector gelobbyd. Zij wilden specifieke bepalingen en aanpassingen vanuit hun eigen wensen en

belangen. Het gevolg hiervan is dat de IASB verder is weggedreven van de simpele verwerkingswijze gebaseerd op één model zoals is voorgesteld in de 2010 Exposure Draft. De voorstellen lijken uitzonderingen en compromissen te gaan bevatten en het duale model voor de winst-en-verliesrekening maakt dat het onderscheid in twee soorten leaseovereenkomsten noodzakelijk blijft. Hierdoor wordt de nieuwe leasestandaard toch complexer in vergelijking met het IASB-voorstel. Doordat een verschillende verwerking van leaseovereenkomsten blijft bestaan, blijft het mogelijk leaseovereenkomsten te structureren om de gewenste verwerking in de winst-en-verliesrekening te behalen. Belangrijk: het zijn voorlopige besluiten van de IASB. Gezien het turbulente proces is niet met zekerheid te zeggen dat deze voorlopige besluiten overgenomen worden in de finale leasestandaard. ■

#### **Need to know**

- De IASB heeft een langdurig proces doorlopen; op de agenda zetten, uitbrengen van Discussion Paper, een Exposure Draft en de gewijzigde Exposure Draft.
- Er zijn diverse commentaar- en inputronden geweest met commentaarbrieven en direct contact met de IASB. Dit proces laat ruimte voor input en lobby waarbij uiteindelijk een compromis tot stand komt, waarmee iedereen in meer of mindere mate kan leven. Dit is van belang voor het creëren van draagvlak voor de nieuwe leasestandaard.
- Aan de ene kant heeft het proces ertoe geleid dat bepaalde complexe elementen uit de voorstellen zijn gehaald. Aan de andere kant is er voor gepleit om complexiteit toe te voegen, door een onderscheid af te dwingen tussen twee soorten leases die verschillend worden verwerkt. Het resultaat; een standaard in lijn met de belangrijkste doelstelling van de IASB aan het begin van het proces, zodat de lessees de leaseverplichtingen als schuld verwerken op de balans.
- Of een eenvoudiger model zonder structureringsmogelijkheden ook wordt bereikt, is echter maar zeer de vraag.

