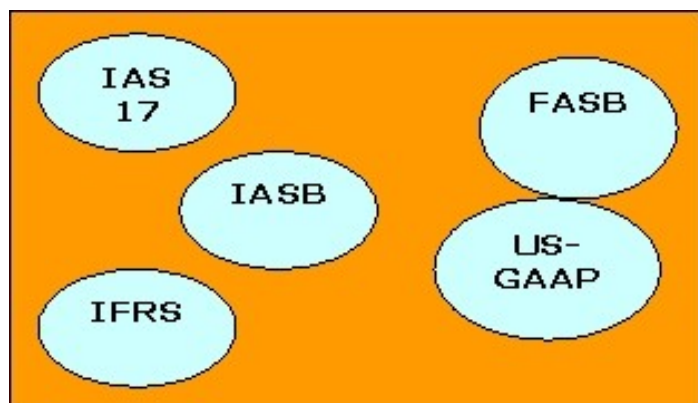


Aus für den Pachtvertrag?

Neuregelung der Leasingbilanzierung nach IFRS verschlechtert viele Faktoren



München (30.4.2010).

Voraussichtlich schon im Jahr 2012 wird die Reform der Leasingbilanzierung nach IFRS greifen. "Das hat gravierende Folgen für die Hotellerie!" prophezeit Wolfgang M. Neumann, der CEO der Arabella Hospitality Group in München. Denn unter Leasinggeschäfte fallen auch die Pachtverträge für Hotels. Die neuen Richtlinien werden die operativen und

bilanziellen Kennzahlen verändern, was wiederum die Position des Hotels bei Kreditverhandlungen verschlechtern könnte. "Den klassischen Pachtverhältnissen, die unter der noch geltenden Regelung einer `off-balance-sheet Bilanzierung` beim Pächter unterliegen, werden somit Grenzen gesetzt, und dadurch wird es für Hotelgesellschaften noch schwieriger, Pachtverträge zu unterschreiben," so Neumann. Bedeutet die geplante Neuregelung nach IFRS, den International Financial Reporting Standards, das endgültige "Aus" für den Pachtvertrag?

DIE SITUATION: Bei Leasingvereinbarungen handelt es sich um eine spezielle Art von Mietverträgen. Dabei überlässt der Leasinggeber (Vermieter) dem Leasingnehmer (Mieter) gegen ein periodisch zu zahlendes Entgelt den Gegenstand für eine vertraglich vereinbarte Zeitdauer zur Nutzung bzw. zum Gebrauch. Abgeschlossene Pachtverträge zur Nutzung von Hotelimmobilien fallen damit ebenfalls unter die Definition eines Leasinggeschäftes.

Der Vorteil von Leasing liegt in der geringen Kapitalbindung auf Unternehmensseite im Anschaffungszeitpunkt und verändert die Liquiditätssituation daher nur geringfügig. Im Idealfall werden anfallende Leasingraten unmittelbar aus den Erträgen des Leasinggegenstands gedeckt.

Derzeit regelt der Standard IAS 17 (IAS = International Accounting Standards) die Bilanzierung von Leasingverhältnissen und unterscheidet in der seiner gültigen Fassung zwischen Finanzierungsleasing ("finance lease") und Operating Leasing ("operating lease").

...

Die Kernfrage ist: Wem ist das wirtschaftliche Eigentum zuzuweisen?

DAS NEUE PAPIER: Im März 2009 haben die Standardsetter IASB (International Accounting Standards Board) und FASB (Financial Accounting Standards Board) ein Diskussionspapier zur Neuregelung der Leasingbilanzierung veröffentlicht. Die Neuregelung soll ab dem Kalenderjahr 2012 greifen. Das FASB ist übrigens auch das Gremium, welches die amerikanischen Bilanzierungsstandards (US-GAAP) setzt.

DIE GEPLANTE NEUREGELUNG: Aktuell regelt das Diskussionspapier nur die Bilanzierung beim Leasingnehmer, der gemäss den internationalen Rechnungslegungsvorschriften IFRS und US-GAAP bilanziert. Die dort dargelegte Bilanzierung stellt nicht mehr, wie bisher, auf einen Chancen-Risiko-Ansatz ab, sondern auf einen Nutzungsrechteansatz ("Right-of-Use-Ansatz") beim Leasingnehmer. Es stellt sich nicht mehr allein die Frage, wem ist das wirtschaftliche Eigentum zuzurechnen, sondern vielmehr, wer verfügt über das Nutzungsrecht?

...

DIE BEGRÜNDUNG: Die Standardsetter begründen ihre Entscheidung damit, dass ein dem Leasingverhältnis zugrunde liegendes Nutzungsrecht auch bei ihm zu bilanzieren ist, inklusive aller Rechte und Verpflichtungen über die gesamte Vertragsdauer hinweg. Diese wesentliche Änderung hätte zur Folge, dass der Leasingnehmer bei sämtlichen Leasingverträgen ein Nutzungsrecht und eine korrespondierende Verbindlichkeit bilanziert.

"Insbesondere die Vergleichbarkeit von Jahresabschlüssen wird durch die unterschiedliche Abbildung wirtschaftlich praktisch kaum zu unterscheidender Sachverhalte (Stichworte Finance Lease und Operating Lease) eingeschränkt," präzisiert Christoph Thomas, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bei der multidisziplinären Kanzlei Sonntag & Partner, München/Augsburg. "Nach den bisherigen Regelungen ist es möglich, durch relativ kleine Änderungen in der vertraglichen Gestaltung die bilanzielle Abbildung sehr wesentlich zu verändern.

...

Die Neuregelung soll also die Darstellung der finanziellen Position von Unternehmen und gleichzeitig die Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Unternehmen unabhängig von der Gestaltung der Finanzierung verbessern.

...

DIE AUSWIRKUNGEN AUF DIE HOTELLERIE

Die beschriebene Bilanzverlängerung hat insbesondere auf Hotelbetriebsgesellschaften enorme Auswirkungen. Die Vielzahl der bestehenden Pachtverträge werden als fremdfinanzierte Anschaffung von Vermögensgegenständen darge-



Wolfgang M.
Neumann, CEO
Arabella
Hospitality Group,
ist alarmiert.

stellt und die Bilanzen der Hotelbetriebsgesellschaften stark aufblähen. Die Leasingzahlungen werden in Konsequenz dazu nicht mehr als Mietkosten, sondern als Zins- und Tilgungszahlungen interpretiert. Die aktivierten Nutzungsrechte unterliegen in den Folgeperioden einer systematischen Abschreibung. Die Folge sind Veränderungen in den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen.

...

FAZIT: "Die geplante Neuregelung der Leasingbilanzierung nach IFRS wird die Hotellandschaft in Europa verändern," so Wolfgang Neumann, "und auch in Deutschland wird man sich in der Zukunft mit Management-Verträgen oder entsprechenden Hybrid-Verträgen auseinandersetzen müssen."

Christoph Thomas von Sonntag & Partner unterstreicht: "Die geplanten Regelungen werden exzessive Finanzierungen über Mietverträge transparenter machen." Die realen Auswirkungen auf neue Miet- und Leasingverträge dürften seiner Einschätzung nach allerdings für solide finanzierte Unternehmen begrenzt sein, da man sich auf neue Kennzahlensysteme einstellen werde und das rein wirtschaftlich und finanzielle Kalkül im Wesentlichen unverändert bleibe. Das gelte auch für die Hotellerie.

"Ein grösseres Problem dürfte jedoch die Tatsache sein, dass die Regelungen auch für alte Miet- und Leasingverträge gelten", beschreibt er weitere Auswirkungen. Durch eine neue bilanzielle Behandlung könnten fest vereinbarte Finanzkennzahlen, die teilweise als Grundlage für Kreditverträge verwendet werden, beeinflusst werden und ggf. schlechtere Konditionen oder gar Kündigungsrechte auslösen. Hier ist eine rechtzeitige Analyse, rechtliche Prüfung und entsprechende Berücksichtigung z.B. bei Kreditverhandlungen geboten.

Und last but not least betrachtet der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater die Thematik aus der Praxis: So dürfte die rein praktische Umstellung der Rechnungslegung möglicherweise höhere Kosten verursachen und zudem auch viele Unternehmen, die bisher gar nicht betroffen waren, zwingen, die Regeln zu beachten. "Das potenziert sich natürlich in einer Branche wie der Hotellerie, in der es - wie erwähnt - eine im Vergleich zu anderen Branchen erheblich höhere Anzahl von "kleinen" und "grossen" Leasing-Verträgen gibt. Wenn diese dann auch noch eine Mischung zwischen Miete und Dienstleistung regeln, wird es richtig kompliziert. Wie immer steckt nämlich auch bei der Leasing-Bilanzierung der Teufel im Detail." / map

Auszug aus einem Artikel von www.hospitalityinside.com, Ausgabe 30.4.2010

© hospitalityInside. Dieser Inhalt ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung in Druckwerken oder die Veröffentlichung im Inter- oder Intranet erfordert jeweils die schriftliche Zustimmung der hospitalityInside GmbH. Bei Verstößen stellen wir ein marktübliches Honorar in Rechnung. Rechtliche Schritte und Schadenersatzforderungen bleiben darüber hinaus vorbehalten.