

Lease Accounting

Is de 'risk en rewards'- benadering de beste benadering?

Erasmus Universiteit Rotterdam
Bachelorscriptie Bedrijfseconomie
Sectie: Accounting, Auditing and Control
Scriptiebegeleider: Dhr. A.Tukker
Geschreven door: Michelle Dirksen (306331)
Datum: 8 juli 2009

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Introductie	6
1.2	Probleemstelling en Deelvragen	7
1.3	Opbouw	7
1.4	Plan van aanpak	7
2	Wat is lease accounting?	8
2.1	Introductie	8
2.2	Beschrijving van het begrip	8
2.2.1	<i>Wat is het verschil tussen lease en huur?</i>	8
2.3	Voorwaarden lease-overeenkomst	9
2.3.1	<i>Welke overeenkomsten vallen onder IAS 17 en IFRIC 4?</i>	10
2.3.2	<i>Wanneer is een overeenkomst een lease?</i>	11
2.3.3	<i>Wanneer moet een nieuwe beoordeling en herwaardering plaatsvinden?</i>	12
2.3.4	<i>Hoe worden leasebetalingen onderscheiden van andere betalingen?</i>	12
2.4	Waarom leasen?	13
2.5	Samenvatting	14
3	De ‘Risk and Rewards’- benadering	15
3.1	Introductie	15
3.2	Financiële lease	16
3.2.1	<i>Wanneer is een lease-overeenkomst een financiële lease?</i>	16
3.2.2	<i>Hoe wordt een financiële lease verwerkt op de balans, winst- en verliesrekening en toelichting?</i>	17
3.2.2.1	Door de lessee	17
3.2.2.2	Door de lessor	19
3.3	Operationele lease	22
3.3.1	<i>Hoe wordt een operationele lease verwerkt op de balans, winst- en verliesrekening en toelichting?</i>	22
3.3.1.1	Door de lessee	22
3.3.1.2	Door de lessor	23
3.3.2	<i>Voordelen Operationele lease</i>	25
3.3.3	<i>Invloed IFRIC 4</i>	26
3.4	Sale-and-leaseback	26
3.4.1	<i>Hoe wordt de sale-and-leaseback verwerkt in de jaarrekening?</i>	27
3.5	Opties in Lease-overeenkomsten	28
3.5.1	<i>Koopties</i>	28
3.5.2	<i>Lease-overeenkomst met verleng- en opzegopties</i>	29
3.5.3	<i>Lease-overeenkomsten met contingenten leasetermijnen</i>	30
3.6	Samenvatting	31

4	Kritiek ‘Risk en rewards’- Benadering-----	32 -
4.1	Introductie-----	32 -
4.2	Balansmanagement -----	32 -
4.3	Opties in lease-overeenkomsten-----	33 -
4.4	Kengetallen -----	34 -
4.4.1	<i>Liquiditeit en solvabiliteit</i> -----	34 -
4.4.2	<i>Performance-indicatoren</i> -----	35 -
4.5	Het stramien -----	35 -
4.6	‘All or nothing’ -----	36 -
4.7	Samenvatting -----	37 -
5	De ‘Asset en Liability’- benadering -----	38 -
5.1	Introductie-----	38 -
5.2	De verwerking -----	38 -
5.2.1	<i>De criteria</i> -----	39 -
5.2.2	<i>Activa</i> -----	39 -
5.2.3	<i>Passiva</i> -----	40 -
5.2.4	<i>Opties in lease-overeenkomsten</i> -----	41 -
5.3	Verbeteringen tegenover de ‘risk en rewards’- benadering -----	42 -
5.3.1	<i>Balansmanagement</i> -----	42 -
5.3.2	<i>Het stramien</i> -----	43 -
5.3.3	<i>Principle-based</i> -----	44 -
5.4	Samenvatting -----	45 -
6	Conclusie-----	46 -
7	Literatuur-----	48 -

Samenvatting

In deze scriptie staat de volgende probleemstelling centraal:

‘Wat is de invloed van de huidige lease accounting op de weergave van de financiële positie van de onderneming in de jaarrekening, en kan de huidige lease accounting worden verbeterd?’

Deze probleemstelling wordt uitgewerkt aan de hand van twee benaderingen, de ‘risk en rewards’- benadering en de ‘asset en liability’- benadering.

Eerst wordt lease accounting in zijn algemeen besproken. Als de algemene beschrijving van leasing is gegeven, wordt de verwerking volgens de huidige ‘risk en rewards’- benadering besproken. Belangrijk in deze benadering is de classificatie van een lease. Een lease-overeenkomst kan als een financiële of een operationele lease worden aangemerkt. Deze classificatie is van groot belang voor de balans. Een operationele lease wordt niet op de balans opgenomen terwijl de financiële lease wel op de balans wordt gezet. Een onderneming krijgt hierdoor de mogelijkheid tot balansmanagement. Dit is een belangrijk kritiekpunt op de ‘risk en rewards’- benadering. Andere kritiekpunten die worden genoemd in deze scriptie is dat de huidige benadering in strijd is met het stramien, de kengetallen van de onderneming beïnvloed en een ‘all or nothing’ karakter heeft.

Nadat de verwerking en kritiekpunten van de ‘risk en rewards’- benadering is besproken, wordt de nieuwe ‘asset en liability’- benadering geïntroduceerd. Dit is een alternatief op de ‘risk en rewards’- benadering, die de huidige problemen zal wegnemen of verbeteren. De grootste verandering in de ‘asset en liability’- benadering is dat voor elke lease-overeenkomst één actief en één passief op de balans moet worden opgenomen. Hierdoor wordt de mogelijkheid tot balansmanagement beperkt. Ook de andere problemen die eerder in de scriptie zijn aangekaart worden verbeterd door de ‘asset en liability’- benadering.

De eindconclusie luidt dat een overschakeling naar de ‘asset en liability’- benadering een goede keuze zal zijn door de genoemde verbeteringen.

Voorwoord

Deze scriptie is geschreven voor de bachelor Economie en Bedrijfseconomie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Deze scriptie valt onder de sectie Accounting, Auditing and Control.

De scriptie gaat over lease accounting. Ik heb voor dit onderwerp gekozen aan de hand van het werkcollege externe verslaggeving.

Om deze scriptie te schrijven heb ik begeleiding gehad van Meneer Tukker. Bij dezen wil ik Meneer Tukker bedanken voor zijn adviezen, ondersteuning en vertrouwen.

1 Inleiding

1.1 Introductie

De verwerking van leasecontracten is van belang voor de weergave van de financiële positie van de onderneming in de jaarrekening. De jaarrekening moet een getrouwe weergave vormen van de financiële positie, resultaten en wijzigingen in financiële positie van de onderneming. Er is een wet- en regelgeving ontwikkelt om deze correcte weergave van de financiële positie van de onderneming in de jaarrekening te waarborgen. Deze wet- en regelgeving is de IFRS (IFRS= International Financial Reporting Standards) en de US GAAP (US GAAP= United States Generally Accepted Accounting Principles).

Over de huidige lease accounting is er binnen de financiële verslaggeving een discussie gaande. Volgens de huidige regelgeving in IAS 17 (IAS=International Accounting Standard), RJ292 (RJ=Raad voor Jaarverslaggeving) en FAS13 (FAS=Financial Accounting Standards) worden lease-overeenkomsten aan de hand van de 'risk en rewards'-benadering in de jaarrekening verwerkt. In deze benadering wordt onderscheid gemaakt tussen financiële lease en operationele lease. Afhankelijk van deze classificatie wordt de lease wel of niet opgenomen op de balans.

Een operationele lease mag niet op de balans van de lessee komen te staan, hierbij is de operationele lease 'off-balance'. Met de 'risk en rewards'- benadering zijn ondernemingen in staat om leasecontracten zodanig op te stellen dat deze als 'operationele lease' worden geclassificeerd en daarmee niet op de balans komen te staan.

Deze mogelijkheid tot balansmanagement is een belangrijk kritiekpunt op de huidige 'risk en rewards'- benadering. In maart 2009 is er een Discussion Paper, geschreven door de IASB en FASB, gepubliceerd over een nieuwe standaard voor lease accounting, de 'asset en liability'- benadering. Dit zal veel kritiepunten op de huidige benadering wegnemen of verbeteren. Het doel van de Discussion Paper is om 2011 de nieuwe standaard door te voeren die de ongewenste effecten van de 'risk en rewards'- benadering tegengaat.

1.2 Probleemstelling en Deelvragen

In deze scriptie staat de verwerking van leasecontracten in de jaarrekening centraal en luidt de probleemstelling:

‘Wat is de invloed van de huidige lease accounting op de weergave van de financiële positie van de onderneming in de jaarrekening, en kan de huidige lease accounting worden verbeterd?’

Om de probleemstelling in de conclusie te kunnen beantwoorden is deze onderverdeeld in de volgende deelvragen:

- Wat is lease accounting?
- Hoe gaat de huidige lease accounting in zijn werk?
- Welke problemen ontstaan in de huidige lease accounting?
- Hoe gaat de nieuwe benadering voor lease accounting in zijn werk?
- Wat zijn de verbeteringen tegenover de huidige benadering?

1.3 Opbouw

De probleemstelling zal aan de hand van de deelvragen als volgt worden uitgewerkt. In hoofdstuk 2 zal het begrip lease accounting worden uitgelegd. In hoofdstuk 3 zal de huidige ‘risk en rewards’- benadering worden besproken. In hoofdstuk 4 zullen de kritiepunten van de huidige benadering worden beschreven en in hoofdstuk 5 wordt de nieuwe ‘asset en liability’-benadering met de verbeteringen beschreven. Nadat in deze achtereenvolgende hoofdstukken de deelvragen zijn beantwoord, zullen de vragen, die in de probleemstelling zijn geformuleerd, in de conclusie worden beantwoord.

1.4 Plan van aanpak

Deze scriptie zal vooral bestaan uit een literatuuronderzoek. Hiervoor zullen wetenschappelijke artikelen en de wet- en regelgeving volgens IAS, RJ, FAS en IFRIC worden gebruikt. De Discussion Paper van de IASB en FASB zal een belangrijke bron van informatie zijn voor de ‘asset en liability’- benadering, aangezien deze benadering pas in 2011 in werking zal treden.

2 Wat is lease accounting?

2.1 Introductie

Leasing in zijn huidige vorm is pas ontstaan toen het begrip economische levensduur op grond van onder meer concurrentieoverwegingen, een belangrijk criterium werd voor de aanschaf, het gebruik, de verkoop en de vervanging van bedrijfsmiddelen.¹ Het begrip leasing is gebaseerd op de economische levensduur van activa. Het juridische begrip voor leasing is huren voor lange termijn. Hiermee wordt er nog te weinig gezegd over wat het begrip werkelijk inhoudt. Wat betreft leasing is de economische realiteit van meer belang. In dit hoofdstuk wordt het begrip beschreven, de voorwaarden voor lease-overeenkomsten en ten slotte in het kort de mogelijke motieven van lease-overeenkomsten.

2.2 Beschrijving van het begrip

In IAS 17.4 is lease-overeenkomst gedefinieerd als:

“Een lease-overeenkomst is een overeenkomst waarbij een contractpartij het recht van gebruik van een leaseobject voor een overeengekomen periode en voor een bepaalde vergoeding aan de andere contractpartij afstaat.”

In deze definitie is de eerste contractpartij de verhuurder, ook wel de lessor genoemd. De andere contractpartij is de huurder en wordt ook wel de lessee genoemd. De lessor blijft juridisch de eigenaar van het leaseobject. In deze definitie van een lease-overeenkomst ligt de nadruk op het economisch eigendom en het recht van gebruik van een leaseobject.

2.2.1 Wat is het verschil tussen lease en huur?

Het juridische begrip voor leasing is huren op lange termijn. Het is niet verwonderlijk dat de begrippen lease en huur door elkaar worden gebruikt. Het verschil tussen leasing en huurkoop is dat bij een lease de nadruk ligt op het gebruik van het leaseobject en niet de koop van het

¹ H.Beckman en A.W.A Joosen, 1992.

leaseobject. De lessor blijft in elk geval juridisch eigenaar van het leaseobject omdat alleen het gebruik van het leaseobject ter beschikking wordt gesteld.

Het begrip lease kent tijdens de leaseperiode vaak een koopoptie waarbij het juridisch eigendom wel overgaat op de lessee bij uitoefening van deze optie. Deze koopoptie kan door de lessee op bepaalde tijdstippen tegen een van te voren vastgestelde uitoefenprijs worden uitgeoefend. De lessee heeft hiermee de mogelijkheid om, gedurende de leaseperiode of aan het einde van het contract, het leaseobject te kopen. Bevat een leasecontract deze koopoptie, dan is het niet meer vergelijkbaar met een huurcontract. Bij een leasecontract met koopoptie wordt het eigendom van het leaseobject aan het einde overgedragen van de lessor naar de lessee, dit is niet het geval bij een huurcontract. Bij een huurkoopcontract of verkoop op afbetaling wordt het eigendom van het object rechtstreeks overgedragen.

Een belangrijke opmerking bij het verschil tussen lease en huur in de wet- en regelgeving is dat voor leasing de economische realiteit belangrijk is. Het economisch eigendom is van belang, niet het juridische eigendom (substance over form).

2.3 Voorwaarden lease-overeenkomst

In IAS 17 zijn een tweetal voorwaarden genoemd, zie 2.3.2, waaraan een overeenkomst moet voldoen om als lease-overeenkomst te worden aangemerkt. Maar deze lease-overeenkomsten kunnen onderling sterk van elkaar verschillen. Welke overeenkomsten vallen precies onder IAS 17? IFRIC 4 *Determining Whether an Arrangement Contains a Lease* geeft een handleiding om vast te stellen of overeenkomsten die niet onder de wettelijke definitie van een leasecontract vallen, zullen worden gevormd in overeenstemming met IAS 17 als leasecontract. Het doel van IFRIC is om, binnen het kader van de IFRS en IASB, accounting kwesties te beschouwen die waarschijnlijk uiteenlopend of onaanvaardbaar zijn door de afwezigheid van dwingende richtlijnen. IFRIC wil dit doel bereiken door een overzicht te geven van deze accounting kwesties om overeenstemming in de boekhouding te verkrijgen.

De interpretatie in IFRIC 4 *Determining Whether an Arrangement Contains a Lease* legt uit dat de vereisten van de lease standaard in IAS 17 wijdere toepasselijkheid hebben dan slechts de overeenkomst die beschreven wordt als een lease. Hierdoor moeten onderdelen van sommige overeenkomsten ook behandeld worden als lease-overeenkomst.

2.3.1 Welke overeenkomsten vallen onder IAS 17 en IFRIC 4?

IAS 17 moet worden toegepast bij de verwerking van alle leasecontracten, met uitzondering van (IAS 17.2):

- (A) Lease-overeenkomsten voor de exploratie of het gebruik van mineralen, olie, aardgas en soortgelijke niet-regeneratieve hulpbronnen; en
- (B) Licentieovereenkomsten voor films, video-opnamen, toneelstukken, manuscripten, octrooien en acteursrechten

De standaard IAS 17 mag evenmin worden toegepast op leasecontracten voor vastgoedbeleggingen en biologische activa. Deze standaard is evenmin van toepassing op overeenkomsten die contracten zijn voor diensten die het gebruiksrecht van activa niet van ene partij op de andere partij overdragen. De verwerking van deze uitgezonderde overeenkomsten wordt beschreven op basis van andere IFRS standaarden of Richtlijnen.

IFRIC 4 gaat over overeenkomsten die niet onder de wettelijke definitie van een lease vallen, maar wel rechten overbrengt om activa te gebruiken voor vastgestelde tijdsperioden in ruil voor een betaling of een serie betalingen. IFRIC 4 wordt niet toegepast op leasecontracten die buiten het bereik van IAS 17 vallen. De reikwijdte van IAS 17 wordt door deze interpretatie verder uitgebreid. Voorbeelden van deze overeenkomsten zijn (IFRIC 4.1 en RJ 292.105):

- Het uitbesteden van overeenkomsten, ofwel outsourcing.
- Telecommunicatie contracten met rechten voor gebruik van een netwerkcapaciteit.
- 'Take-or-pay' contracten waarbij kopers gespecificeerde betalingen moeten maken, onafhankelijk van het feit of deze producten of diensten in gebruik zijn genomen.

IFRIC 4 sluit de toepassing van publiek-private samenwerkingen (service-concessieovereenkomsten), waarop IFRIC 12 van toepassing is, uit.

Het lease element in de overeenkomst moet worden verantwoord als een lease. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat dient plaats te vinden op het tijdstip van het aangaan van de overeenkomst op basis van alle feiten en omstandigheden.²

2.3.2 *Wanneer is een overeenkomst een lease?*

IFRIC 4 vereist dat een onderneming zijn beoordeling, of een overeenkomst een lease is of een lease bevat, moet baseren op de economische realiteit, substance over form. Of een overeenkomst een lease is of een lease bevat wordt vastgesteld aan de hand van de criteria voor lease-overeenkomsten zoals deze zijn opgenomen in IAS 17:

In de standaard IAS 17 is sprake van een lease indien aan de volgende voorwaarden is voldaan (IFRIC 4.6 en RJ 292.107):

- ✓ Nakoming van de overeenkomst is afhankelijk van het gebruik van een *specifiek actief*; en
- ✓ De overeenkomst omvat het *recht van het gebruik* van het specifieke actief.

Van een specifiek actief is er sprake als de leverancier slechts beschikt, door eigendom of een lease, over één actief waarmee de overeenkomst nagekomen kan worden en het niet economisch haalbaar of praktisch uitvoerbaar is voor de leverancier om zijn verplichtingen na te komen door middel van het gebruik van alternatieve activa.³

Als vastgesteld wordt dat een overeenkomst een lease bevat, dan vereist IFRIC 4 dat IAS 17 wordt toegepast om de lease te classificeren en op te nemen. IFRIC 4 geeft verder geen speciale erkenning of maatvereisten.

² Ernst & Young, handboek jaarrekening 2008, kluwer, 2008.

³ IFRIC 4.8 en RJ 292.108.

2.3.3 *Wanneer moet een nieuwe beoordeling en herwaardering plaatsvinden?*

Een onderneming is verplicht om een overeenkomst te herevalueren indien aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan (IFRIC 4.10 en RJ 292.111):

- Er is een verandering opgetreden in de contractuele termijnen, tenzij het een vernieuwing of verlenging van de overeenkomst is.
- Een vernieuwde optie wordt uitgeoefend of een verlenging wordt overeengekomen tussen de betrokken partijen, tenzij de mogelijkheid tot vernieuwing of verlenging al was opgenomen in de oorspronkelijke contractvoorwaarden.
- Er is een verandering in de beoordeling of de nakoming van de overeenkomst afhankelijk van een specifiek actief; of
- Er is een belangrijke wijziging van het actief.

Een vernieuwing of verlenging van de overeenkomst voor het einde van de looptijd van de oorspronkelijke overeenkomst waarbij geen aanpassing plaatsvindt van de oorspronkelijke voorwaarden wordt slechts beoordeeld met betrekking tot de vernieuwings- of verlengingsperiode.

Deze herbeoordeling of een overeenkomst een lease bevat dient gebaseerd te zijn op de feiten en omstandigheden op het tijdstip van de herbeoordeling rekening houdend met de resterende looptijd van de overeenkomst. Belangrijk is dat schattingswijzigingen niet leiden tot een herbeoordeling.⁴

2.3.4 *Hoe worden leasebetalingen onderscheiden van andere betalingen?*

Hoe de leasebetalingen moeten worden gescheiden van betalingen die betrekking hebben op andere onderdelen van de overeenkomst die de lease bevatten wordt ook in IFRIC 4 beschreven.

⁴ Ernst & Young, handboek jaarrekening 2008, kluwer, 2008.

Indien een overeenkomst een lease is, dan gelden de vereisten van IAS 17 en RJ 292 alleen voor het lease element in de overeenkomst. In de eerste beoordeling van zulke overeenkomsten zullen de noodzakelijke betalingen van de overeenkomst moeten worden verdeeld in leasebetalingen en betalingen die betrekking hebben op de andere elementen in de overeenkomst. Deze betalingen die betrekking hebben op de andere elementen in de overeenkomst moeten worden gebaseerd op hun fair values (reële waarde).⁵

2.4 Waarom leasen?

Leasing kan worden gezien als een tussenvorm tussen kopen en huren en wordt daarom steeds vaker in de afweging betrokken. Het gebruik van lease-overeenkomsten door ondernemingen is de afgelopen jaren gestegen. In 2007 stond het gebruik van leases op 760 biljoen dollars.⁶ Waarom vinden steeds meer ondernemingen leasen een aantrekkelijk alternatief? De voornaamste motieven zijn ⁷:

- ✓ Flexibiliteit

Bij leasing blijft de lessor de juridische eigenaar van het actief. De lessee is gebonden aan contractuele bepalingen maar kan op termijn wel afstand doen van het recht op gebruik.

Leasing biedt dus de mogelijkheid om in te spelen op marktveranderingen en de levensduur van het geleasede actief. In een slechte economische tijd neemt het aantal leases toe omdat een onderneming met een lease minder risico's loopt dan met een grote investering.

- ✓ Balansmanagement

- ✓ 100% financiering

De leencapaciteit van een onderneming wordt vergroot door het feit dat er bij een lease geen aanvullende zekerheden worden gevraagd.

- ✓ Elimineren van risico

- ✓ Uitbesteding

- ✓ Budgettering

Een aantal van deze motieven zullen later in deze scriptie nog aan bod komen.

⁵ IFRIC 4.13 en RJ 292.114

⁶ World Leasing Yearbook 2009.

⁷ Bos E.P., Scriptie: Internationale regelgeving en ontwikkelingen met betrekking tot leasing en hun weerslag in de Nederlandse regelgeving in de praktijk, juli 2000.

2.5 Samenvatting

In dit hoofdstuk is als eerste het begrip leasing toegelicht aan de hand van IAS 17. Het belangrijkste kenmerk van een lease is het recht om een actief te gebruiken. Op de veel voorkomende vraag wat een lease-overeenkomst van een huurovereenkomst verschilt, is in paragraaf 2.1.1 toegelicht. Belangrijk voor dit verschil is het economische eigendom en de overdracht van het leaseobject.

Er zijn veel verschillende soorten lease-overeenkomsten te onderscheiden. In de standaard IAS 17 zijn er een aantal lease-overeenkomsten opgenomen die niet onder de strekking vallen. De interpretatie van IFRIC 4 zorgt weer voor een wijdere toepasselijkheid van IAS 17. IFRIC 4 geeft een handleiding voor overeenkomsten die niet onder de wettelijke definitie van een lease-overeenkomst vallen, maar wel rechten overbrengt om activa te gebruiken voor vastgestelde tijdsperioden in ruil voor een betaling of een serie betalingen. Verder worden in paragraaf 2.2 3 nog een aantal kwesties van IFRIC 4 uitgewerkt. Namelijk, wanneer is een overeenkomst een lease, wanneer moet een overeenkomst worden herwaardeerd en hoe leasebetalingen worden onderscheiden van andere betalingen in de overeenkomst. En tot slot zijn in paragraaf 2.3 de voornaamste motieven voor ondernemingen om te gaan leasen besproken. De motieven die zijn genoemd zijn flexibiliteit, balansmanagement, 100% financiering, elimineren van risico, uitbesteding en budgettering.

In het volgende hoofdstuk zal nu verder worden ingegaan op de benadering in de huidige lease accounting, op basis van de ‘ risk en rewards’-benadering.

3 De 'Risk and Rewards'- benadering

3.1 Introductie

De huidige lease accounting wordt verwerkt in de jaarrekening op basis van de 'risk en rewards'- benadering. Deze benadering wordt ondersteund door de huidige standaarden IAS 17, FAS 13 en RJ 292. In deze benadering is voor de verwerking van een lease-overeenkomst in de jaarrekening het onderscheid tussen de verschillende aspecten van lease accounting van belang.

Een lease kan worden geclassificeerd als een financiële lease of een operationele lease. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door de opgestelde regels ten aanzien van de

- periodiek door de lessee te betalen vergoeding,
- de verdeling van de kosten en risico's over de lessor en de lessee
- evenals bepalingen ten aanzien van de eventuele juridische eigendomsoverdracht op een bepaald moment.

Voor de kwalificatie van een lease-overeenkomst als financiële lease of operationele lease is de economische realiteit van belang, zogenaamd substance over form.

In dit hoofdstuk worden respectievelijk de financiële lease en operationele lease besproken aan de hand van de huidige standaarden FAS 13, IAS 17 en RJ 292. De standaard IAS geeft vooral de intentie van lease aan terwijl de standaarden van US GAAP striktere regels bevatten. In paragraaf 3.5 wordt kort het begrip 'sale-and-leaseback' besproken. Ten slotte komen in paragraaf 3.6 de verschillende mogelijke opties in leasecontracten aan bod.

3.2 Financiële lease

In IAS 17.3 is een financiële lease gedefinieerd als:

“Een financiële lease is een lease-overeenkomst waarbij de risico's en beloningen (risk & rewards) verbonden aan het eigendom van een leaseobject geheel of nagenoeg geheel wordt overgedragen van de lessor op de lessee; Het juridisch eigendom kan uiteindelijk wel of niet worden overgedragen.”

Dit begrip is gebaseerd op de economische realiteit. Het eigendom kan worden overgedragen door middel van een koopoptie, maar dit hoeft niet.

3.2.1 Wanneer is een lease-overeenkomst een financiële lease?

Om te weten of wanneer een lease wordt geclassificeerd als een financiële lease zijn er een aantal criteria opgesteld. Als een lease aan één van deze criteria voldoet, is het een financiële lease. Deze criteria is overigens in alle huidige standaarden opgenomen (IAS 17.10, RJ290.120, FAS 13.7). De criteria luiden:

- (A) Het eigendom van het leaseobject gaat over naar de lessee aan het einde van de leaseperiode
- (B) De lessee het recht heeft het leaseobject te kopen tegen een bedrag ver beneden de verwachte reële waarde van het object op het moment dat dit recht voor het eerst kan worden uitgeoefend, zodat dat op het moment van sluiten van de lease-overeenkomst het redelijk zeker is dat de optie zal worden uitgeoefend, zogenaamd 'bargain purchase option' (paragraaf 3.5.1).
- (C) De leaseperiode het belangrijkste deel van de economische levensduur van het leaseobject omvat (zie het '75%-criterium').
- (D) Op het moment van het aangaan van het leasecontract is de contante waarde van de minimale leasebetalingen gelijk of nagenoeg gelijk aan de reële waarde van het leaseobject, (zie het '90%-criterium').
- (E) Het leaseobject is zodanig specifiek dat het, zonder belangrijke modificaties, alleen geschikt is voor gebruik door de lessee.

- (F) Bij tussentijdse opzegging van de lease-overeenkomst de aan de opzegging gerelateerde verliezen van de lessor door de lessee worden gedragen.
- (G) De voor- en nadelen ten gevolge van de schommelingen van de reële waarde van de restwaarde ten laste zijn van de lessee.
- (H) De lessee de lease-overeenkomst kan voortzetten voor een secundaire periode, voor een huur die beduidend lager is dan de markthuurlaag.

IFRS & RJ vermelden deze voorbeelden van indicaties en situaties die leiden tot classificatie als Financial lease. De laatste 4 criteria zijn niet in de standaard FAS 13 opgenomen.

Maar de RJ 292 & FAS 13 *Accounting for leases* hebben naast deze criteria nog kwantitatieve criteria aangegeven. In IAS 17 ontbreekt deze kwantificering en is dus meer principle-based (gebaseerd op richtgevende principes).⁸ De RJ & FAS geven 2 criteria, het 75%- en het 90%-criterium. Bij het 75%-criterium wordt er gekeken of de leaseperiode 75% of meer van de economische levensduur van het leaseobject bedraagt. En bij het 90%-criterium wordt er gekeken of de contante waarde van de minimale leasebetalingen 90% of meer bedraagt van de waarde van het leaseobject bij de aanvang van de lease-overeenkomst. Deze criteria zijn indicatief maar worden in de praktijk vaak gebruikt voor de classificatie.

3.2.2 *Hoe wordt een financiële lease verwerkt op de balans, winst- en verliesrekening en toelichting?*

3.2.2.1 **Door de lessee**

De financiële lease kan je terug vinden op de balans van de lessee. Het leaseobject moet bij de lessee worden geactiveerd en de naar de lessor geldende financiële verplichtingen moeten worden gepassiveerd. Het leaseobject wordt tegen de reële waarde of contante waarde van de minimale leasebetalingen geactiveerd. Dit hangt af van de hoogte van deze waarden. Als de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan de reële waarde wordt de contante waarde van de minimale leasebetalingen opgenomen. Deze contante waarde wordt aan de hand van de impliciete rentevoet, of als deze onbekend is aan de hand van de marginale rentevoet, berekend. Dit is inclusief eventuele koopoptie of restwaardegarantie.

⁸ <http://ez13.com/fas13-ias17.htm>; Differences between FAS 13 and IAS 17.

Hetzelfde bedrag wordt als betalingverplichting op de balans gepassiveerd. Initiële directe kosten moeten ook worden geactiveerd, zoals het afsluiten van een leasecontract. Op het geactiveerde bedrag wordt door de lessee afgeschreven en van de gepassiveerde verplichtingen afgetrokken.

De periodieke leasebetalingen worden gesplitst in een interestbestanddeel en een aflossingsdeel. Deze splitsing wordt gemaakt aan de hand van een berekening op annuïteitbasis. Het aflossingsdeel wordt in mindering gebracht op de betalingsverplichting en het interestbestanddeel wordt ten laste gebracht van het resultaat. Daarnaast zal de lessee ook moeten afschrijven op het leaseobject. Afschrijvingen vinden plaats op basis van de regels die gelden voor andere materiële vaste activa en worden ten laste van het resultaat gebracht. De afschrijving is over de economische levensduur of indien deze korter is over de leaseperiode. Als er een koopoptie is opgenomen in het leasecontract wordt deze ook meegenomen in de berekening. Ook moet er rekening worden gehouden met de restwaarde van het geleasede actief.

De lessee moet in de toelichting informatie verschaffen betreffende de financiële lease. Wat er precies in de toelichting moet worden weergegeven is opgenomen in de huidige standaarden (IAS 17.31, RJ 292.208). De volgende informatie moet de toelichting bevatten:

- (A) De boekwaarde op balansdatum voor elke groep activa.
- (B) De totale toekomstige minimale leasebetalingen en de contante waarde daarvan per balansdatum voor de volgende perioden:
 - a. de periode niet langer dan één jaar
 - b. de periode langer dan één jaar en niet langer dan vijf jaar
 - c. de periode langer dan vijf jaar
- (C) De voorwaardelijke leasebetalingen wanneer zij ten laste van het resultaat worden gebracht.
- (D) De totale te verwachten ontvangen toekomstige minimale subleasebetalingen op tussentijds niet-opzegbare subleases per balansdatum; en
- (E) Algemene omschrijving van de belangrijkste leasecontracten over:
 - a. De grondslag waarop voorwaardelijke bepalingen bepaald zijn
 - b. Aanwezigheid van verleng- en opzegopties en ontsnapclausules
 - c. Beperkingen op het leasecontract betreffende dividenden, extra schulden en toekomstige leasing.

3.2.2.2 Door de lessor

Het economische eigendom wordt bij een financiële lease overgebracht op de lessee. Het leaseobject zal hierdoor niet meer op de balans komen te staan van de lessor, maar alleen een vordering op de lessee. Deze vordering is gelijk aan de netto-investering in de lease in geval van een leasemaatschappij en in het geval van een leverancier wordt het bedrag gelijk gesteld aan de leasebetalingen exclusief het rentebestanddeel. De initiële directe kosten worden ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Vaak komt de financiële lease tot stand via een onafhankelijke leasemaatschappij. Hierbij is de lessor de economische eigenaar, maar de leasemaatschappij de juridische eigenaar. Beide activeren ze de lease als vordering op de balans. De leasemaatschappij of leverancier ontvangt leasebetalingen die bestaan uit een aflossingsgedeelte en een winstgedeelte.

Naast de lessee is ook de lessor verplicht om informatie op te nemen in de toelichting over de financiële lease. Een lessor dient de volgende informatie te verschaffen in de toelichting (IAS 17.47, RJ 292.311):

- (A) Een aansluiting tussen de bruto-investering in de lease en de constante waarde van de toekomstige minimale leasebetalingen per balansdatum, voor elk van de volgende perioden:
 - a. De periode niet langer dan één jaar
 - b. De periode langer dan één jaar en niet langer dan vijf jaar
 - c. De periode langer dan vijf jaar
- (B) De onverdiende financieringsbatens
- (C) De ongegarandeerde restwaarde van de leaseobjecten die de lessor economisch toekomen
- (D) De cumulatieve voorziening voor oninbaarheid die in mindering is gebracht op de contante waarde van de minimale leasebetalingen
- (E) Het bedrag van de voorwaardelijke leasebetalingen dat als opbrengt is verwerkt in de periode
- (F) Een algemene beschrijving van de belangrijkste lease-overeenkomsten van de lessor.

Voorbeeld financiële lease:

Een onderneming sluit op 1 januari 2007 een leasecontract af voor een machine met een reële waarde van €135.000. De economische levensduur van het leaseobject is 3 jaar. De leaseperiode komt overeen met de economische levensduur. De leasetermijnen vervallen per einde van het jaar en bedragen elk jaar €50.000. De gegarandeerde restwaarde door de lessee bedraagt €10.000 en de werkelijke restwaarde is €1.000. De rentevoet bedraagt 10%. De machine wordt gedurende de economische levensduur van 3 jaar lineair afgeschreven rekening houdend met de restwaarde van €10.000. De aflossing vindt plaats op annuïteitbasis.

De contante waarde van de minimale leaseverplichting is:

€10.000 * 0,7513 (0,7513 = contante waarde van €1 over 3 jaar tegen 10%)	€ 7.513
€50.000 * 2,4869 (2,4869 = contante waarde van een annuïtaire betaling van €1 Gedurende 3 jaar tegen 10%)	€ 124.345
Contante waarde	€ 131.858

De leaseperiode van 3 jaar is gelijk aan de verwachte economische levensduur. Op basis van het 75% criterium is er sprake van een financiële lease. Ook op basis van het 90% criterium zal er sprake zijn van een financiële lease. De contante waarde van de minimale leasebetalingen is €131.858 ten opzichte van de reële waarde van €135.000, dit is 97,7%.

De volgende journaalposten moeten worden gemaakt:

Bij aanvang lease-overeenkomst:

Geleasede machine	€131.858
Aan leaseverplichting	€131.858

De lease wordt geboekt tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen omdat deze lager is dan de reële waarde. Indien dit hoger zal zijn, wordt de lease opgenomen tegen de reële waarde.

Na het eerste jaar:

Interestkosten (10% van €131.858) (naar V&W)	€13.186	
Leaseverplichting (€50.000-€13.186)	€15.740	
Aan bank		€50.000
+		
Afschrijvingskosten ((€131.858-€1.000)/3) (naar V&W)	€43.619	
Aan geleasede machine		€43.619

Deze afschrijvingskosten worden op basis van de leaseperiode van 3 jaar afgeschreven. Maar in dit voorbeeld maakt dit geen verschil omdat de leaseperiode gelijk is aan de economische levensduur. Na afloop van de leaseperiode, na 3 jaar, is de boekwaarde €1.000 en is de schuld aan de lessor nog €9.000 (verschil tussen gegarandeerde en werkelijke restwaarde).

Jaarlijkse betaling	Rentekosten (1)	Leaseverplichting (2)	Stand leaseverplichting (3)
			€131.858
€50.000	€13.186*	€36.814	€95.044
€50.000	€9.504	€40.496**	€54.548
€50.000	€5.452	€44.548	€10.000***

*10% van de leaseverplichting begin van het jaar. 10% van €131.858 = €13.186.

** €50.000 – rentekosten uit hetzelfde jaar. €50.000 - €9.504 = €40.496.

*** Stand leaseverplichting begin van het jaar – leaseverplichting. €54.548 - €44.548 = €10.000.

Einde leasecontract:

Leaseverplichting	€10.000	
Aan geleasede machine		€1.000
Aan bank		€9.000

Uiteindelijk zijn de balansposten ‘geleasede machine’ en ‘leaseverplichting’ weer gelijk gesteld aan nul. De onderneming heeft in totaal €150.000 betaald, waarvan het rentebestanddeel €28.142 en het aflossingdeel €121.858 bedraagt.

3.3 Operationele lease

Een operationele lease wordt onder IAS 17.4 als volgt gedefinieerd:

“Een operationele lease is een lease-overeenkomst die niet als financiële lease wordt geclassificeerd.”

Hierbij ligt er minder accent op de financieringsaspecten. De nadruk ligt hierbij meer op het tijdelijk voor de bedrijfsvoering kunnen beschikken over het leaseobject, bijna hetzelfde als een huurovereenkomst. Een ander belangrijk verschil met de Financial lease is dat de operationele lease over het algemeen flexibele beëindiging- en voortzettingmogelijkheden kent.

3.3.1 Hoe wordt een operationele lease verwerkt op de balans, winst- en verliesrekening en toelichting?

3.3.1.1 Door de lessee

Bij operationele lease mag de lessee het leaseobject niet activeren. De verplichtingen naar de lessor worden ook niet gepassiveerd. De lessee verantwoordt uitsluitend de leasetermijnen via de winst- en verliesrekening. De leasebetalingen dienen lineair gedurende de leaseperiode ten laste van het resultaat worden gebracht. De huidige standaarden verplichten de lessee wel op informatie op te nemen in de toelichting. Dit is de volgende informatie (IAS 17.35 en RJ 292.212):

- (A) De totale toekomstige minimale leasebetalingen en contante waarde daarvan per balansdatum, voor de volgende periodes:
 - a. De periode niet langer dan één jaar
 - b. De periode langer dan één jaar en niet langer dan vijf jaar
 - c. De periode langer dan vijf jaar
- (B) Het totale te verwachten ontvangen toekomstige minimale subleasebetalingen op tussentijds niet-opzegbare subleases per balansdatum
- (C) Lease- en subleasebetalingen, welke als kosten gedurende een periode ten laste van het resultaat zijn gebracht onderverdeeld in minimale leasebetalingen, voorwaardelijke leasebetalingen en subleasebetalingen

(D) Indien geen splitsing mogelijk is tussen leasebetalingen en andere betalingen:

- a. Gescheiden toelichting van de betalingen ten opzichte van de overige minimale leasebetalingen uit hoofde van operationele leases die geen overige bestanddelen bevatten
- b. Vermelding dat de toegelichte bedragen ook betalingen voor niet-leasebestanddelen uit hoofde van de overeenkomst bevatten

(E) Algemene omschrijving van leasecontracten over:

- a. De grondslag waarop voorwaardelijke bepalingen bepaald zijn
- b. Aanwezigheid van verleng- en opzegopties en ontsnapclausules
- c. Beperkingen op het leasecontract betreffende dividenden, extra schulden en toekomstige leasing.

3.3.1.2 Door de lessor

De lessor dient bij de operationele lease wel de activa in de balans te verwerken naar de aard van het leaseobject en hierop af te schrijven. Indien de lessor het actief voorheen als voorraad aanhield, het actief op moment van leasing moet worden gerubriceerd onder duurzame activa. De lessor dient de baten uit de lease als bestanddeel van de leasebetalingen exclusief servicekosten lineair te verwerken over de leaseperiode. De vorderingen van de lessee worden op de vervaldag als vordering opgenomen in de balans onder vlottende activa en in het resultaat opgenomen van de periode waar zij betrekking op hebben. De initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten of worden direct van het resultaat afgetrokken.

De leaseobjecten moeten worden geactiveerd tegen de verkrijgingprijs en de lessor is verplicht hierop af te schrijven. Bij de afschrijving moet rekening worden gehouden met een eventuele restwaarde en de gebruiksduur is geheel afhankelijk van de intenties van de lessor.

Lessors dienen de volgende informatie in de toelichting op te nemen betreffende de operationele lease (IAS 17.56 en RJ 292.319):

(A) De toekomstige minimale leasebetalingen voor niet (tussentijds) opzegbare lease-overeenkomsten, voor de volgende periodes:

- a. De periode niet langer dan één jaar
- b. De periode langer dan één jaar en niet langer dan vijf jaar
- c. De periode langer dan vijf jaar

- (B) Het voorwaardelijke deel van het bedrag van de in de wint- en verliesrekening verantwoorde leasetermijnen
- (C) Een algemene beschrijving van de belangrijkste lease-overeenkomsten van de lessor.

Voorbeeld operationele lease:

Om het onderscheid tussen een financiële lease en operationele lease duidelijk te maken is ongeveer hetzelfde voorbeeld genomen als bij de financiële lease, zie pag. 18.

Een onderneming sluit op 1 januari 2007 een leasecontract af voor een machine met een reële waarde van €135.000. De economische levensduur van het leaseobject is 10 jaar. De leaseperiode is 3 jaar. De leasetermijnen vervallen per einde van het jaar en bedragen elk jaar €30.000. De rentevoet bedraagt 10%.

De contante waarde van de minimale leaseverplichting is:

€30.000 * 2,4869 (2,4869 = contante waarde van een annuïtaire betaling van €1	
Gedurende 3 jaar tegen 10%)	€ 74.606
Contante waarde	€ 74.606

Voor de classificatie van het leasecontract wordt de leaseperiode van 3 jaar vergeleken met de verwachte economische levensduur van 10 jaar. De leaseperiode van 3 jaar is 30% van de economische levensduur van de geleasede machine. Op basis van het 75% criterium is er geen sprake van een financiële lease. Ook op basis van het 90% criterium zal er in dit geval geen sprake zijn van een financiële lease. De contante waarde van de minimale leasebetalingen is €74.606 ten opzichte van de reële waarde van €135.000, dit is 55%.

De volgende journaalposten moeten worden gemaakt:

Bij aanvang lease-overeenkomst:

Geen journaalpost.

Na het eerste, tweede en derde jaar:

Leasekosten (naar V&W)	€30.000	
Aan bank		€30.000

Uiteindelijk betaalt de lessee in totaal €90.000. Voor de classificatie van de leasecontracten zijn de getallen in dit voorbeeld aangepast, maar de kosten zijn bij een financiële lease en een operationele lease over het algemeen gelijk.

3.3.2 *Voordelen Operationele lease*

Voor de lessee zijn er een aantal mogelijkheden voor balansmanagement bij een operationele lease. Dit komt voornamelijk doordat de lessor bij operationele lease het economische risico loopt, niet de lessee. De contractduur van het leasecontract is dan korter dan de economische levensduur van het object, waardoor er aan het eind van het leasecontract nog een restwaarde voor de opvolgende gebruiker bestaat. De lessor heeft dus niet het doel om binnen de looptijd van het contract het geïnvesteerde bedrag terug te verdienen. De lessee heeft wel het recht om het geleasede actief te kopen of om het bij de lessor te laten. Hieronder staan een aantal voordelen voor de lessee bij een operationele lease⁹:

- 1) 'Off-balance' financiering.

Dit wordt ook wel balansmanagement genoemd. Wanneer een lease wordt geclassificeerd als een operationele lease, vindt de verwerking hiervan plaats buiten de balans om. Hiermee kun je de balansratio's zoals solvabiliteits- en liquiditeitsratio's van de lessee verbeteren.

- 2) Geheel of gedeeltelijk elimineren van risico's

Bij een operationele lease ligt het economisch eigendom bij de lessor. Hierdoor loopt de lessee geen risico door de contractuele bepalingen op bijvoorbeeld de restwaarde van het actief. Ook het juridisch eigendom ligt bij een lease bij de lessor waardoor civielrechtelijke risico's ook worden geëlimineerd.

- 3) Gemakkelijker afstand doen van het geleasede actief

Een operationele lease kent over het algemeen flexibele beëindiging- en voortzettingmogelijkheden. Dit wil zeggen dat er gemakkelijker afstand kan worden gedaan van het geleasede actief.

⁹ E.P. Bos, Scriptie: internationale regelgeving en ontwikkelingen met betrekking tot leasing en hun weerslag in de Nederlandse regelgeving in de praktijk, juli 2000.

3.3.3 Invloed IFRIC 4

Het toepassen van IFRIC 4 kan leiden tot het identificeren van een operationele lease als deel van een overeenkomst die eerder werd geïdentificeerd als een uitvoerend contract. De belangrijkste impact van deze standaard is waarschijnlijk de toename van opgenomen operationele leaseverplichtingen. Deze toename is te verklaren doordat alle overeenkomsten, die eerder als uitvoerend contract werden geïdentificeerd, die niet aan criteria voor financiële lease voldoen als operationele lease wordt geclassificeerd. Ook kan het vereiste in IAS 17 om een operationele lease te classificeren op een rechte lijnbasis grote impact hebben. Als een financiële lease is geïdentificeerd, zullen er significante verschillen zijn in de verwerking van het contract in de jaarrekening inclusief de opname van een actief op de balans en de geassocieerde financiële verplichtingen.¹⁰

3.4 Sale-and-leaseback

Een 'sale-and-leaseback' –transactie is een transactie waarbij een actief wordt verkocht en hetzelfde actief wordt teruggeleased.¹¹ Er is sprake van sale-and-leaseback als leasing wordt gebruikt als instrument om al gehouden en in gebruik zijnde activa over te dragen aan een ander met behoud van het gebruiksrecht. Dit aspect van leasing is interessant voor ondernemers die hun bestaande activa 'off-balance' willen brengen door deze aan een derde te verkopen, maar vervolgens niet met de fiscus willen afrekenen over bijvoorbeeld eventuele boekwinsten. De sale is in dit geval een verkoop, dit kan ook op afbetaling, en de leaseback is een financiële of operationele lease. Het juridisch eigendom ligt in beide gevallen bij de lessee. Wanneer de lessee garanties of koopopties heeft verstrekt mag deze lease-overeenkomst niet 'off-balance' worden verwerkt.

¹⁰ KPMG, IFRS Briefing Sheet, issue 11, Dec. 2004.

¹¹ IAS 17.58 en RJ 292.401

3.4.1 Hoe wordt de sale-and-leaseback verwerkt in de jaarrekening?

De verwerking van de sale-and-leaseback is afhankelijk van de classificatie van de leaseback. Dit kan plaatsvinden op operationele of op financiële basis. Van deze classificatie hangt ook af of het resultaat mag worden genomen op de verkooptransactie.

Indien er sprake is van een financiële teruglease dient een positief verschil tussen de verkoopopbrengst en de boekwaarde van het leaseobject in de jaarrekening van de verkopen te worden verspreid over de leaseperiode. Een negatief verschil tussen de reële waarde ten tijde van de transactie en de boekwaarde van het actief wordt niet als verlies verwerkt.

Voor een 'sale-and-leaseback-transactie met een operationele teruglease zijn de regels gecompliceerder dan bij de financiële teruglease. Bij een operationele teruglease kan de transactie leiden tot de verwerking van een winst en een verlies. De wijze van verwerking is afhankelijk van de verhouding tussen de waarden van het leaseobject. Kijk voor de wijze van verwerking in IAS 17.61 of RJ 292.404.

De vereisten voor de toelichting voor een 'sale-and-leaseback'-contracten zijn in overeenstemming met de vereisten voor de toelichting voor een financiële lease en operationele lease, zie 3.1.2 en 3.2.2. De bijzondere voorwaarden van de transactie moet wel nog worden toegevoegd.

3.5 Opties in Lease-overeenkomsten

In de bovenstaande paragrafen is de verwerking van de financiële en operationele lease volgens de 'risk en rewards'- benadering besproken. Hierbij zijn we uitgegaan van de standaard vorm van lease-overeenkomsten. Er zijn echter meer complexere lease-overeenkomsten in de praktijk. In bepaalde lease-overeenkomsten zijn opties opgenomen die de lessee kan uitoefenen. Dit kan zorgen voor moeilijkheden in de classificatie en verwerking van de lease-overeenkomsten. In deze paragraaf worden koopopties, verleng- en opzegopties en contingent lease-overeenkomsten besproken.

3.5.1 Koopopties

In paragraaf 2.2.1 is de koopoptie kort aan bod gekomen voor het onderscheid tussen een huurovereenkomst en lease-overeenkomst. In deze paragraaf staat de verwerking van deze koopoptie centraal. Alle lease-overeenkomsten kunnen een koopoptie bevatten. De verwerking van deze lease-overeenkomsten met koopoptie hangt ervan af of de koopoptie tegen nominale of reële waarde kan worden uitgeoefend.

Of de koopoptie tegen nominale of reële waarde kan worden uitgeoefend is niet altijd op voorhand duidelijk. Een 'bargain purchase option' is een koopoptie, waarbij de uitoefenprijs lager is dan de geschatte reële marktwaarde op moment van uitoefening. De nominale waarde is de uitoefenprijs en de reële waarde is de prijs waarvoor het leaseobject wordt verhandeld tussen goed geïnformeerde en onafhankelijke partijen.¹² Voor de bepaling van de reële waarde geeft de Richtlijn aan dat het bedrag zodanig moet zijn dat het redelijk zeker is dat de optie wordt uitgeoefend. Hoe langer de periode verstrijkt voordat de optie kan worden uitgeoefend, hoe moeilijker het zal zijn om de reële waarde vast te stellen. Dit komt doordat het moeilijker in te schatten is wat de vraag naar het product zal zijn als de periode langer duurt en de waarde van bepaalde activa sterker fluctueren dan andere activa.

¹² IAS 16.6.

Een nominale koopoptie wordt altijd geclassificeerd als een financiële lease. Als de uitoefenprijs afwijkt van de geschatte waarde van de koopoptie wordt dit verwerkt in de winst- en verliesrekening. Voor de verwerking van de nominale koopoptie in de balans moet de waarde worden opgenomen in de minimale leasebetalingen. Aan het einde van de leaseperiode wordt de leaseverplichting van het geactiveerde leaseobject tegengeboekt ter grootte van de vooraf geschatte waarde van de koopoptie. Het leaseobject moet worden afgeschreven over de totale economische gebruiksduur.

Als de koopoptie tegen reële waarde kan worden uitgeoefend kan het als een financiële of operationele lease worden geclassificeerd. Bij een operationele lease is de verwerking in de balans bij uitoefening van de optie minder complex. Het leaseobject wordt dan geactiveerd tegen liquide middelen of bank. Bij een financiële lease is de leaseverplichting aan het einde van de leaseperiode weer nul. Als deze optie wordt uitgeoefend geldt hetzelfde als bij de operationele lease. Het leaseobject wordt geactiveerd tegen liquide middelen of bank.

3.5.2 Lease-overeenkomst met verleng- en opzegopties

De lessee heeft bij extra opties in een lease-overeenkomst de mogelijkheid om keuzes te maken. De lease-overeenkomsten kunnen de mogelijkheid voor de lessee bevatten om op een bepaald moment tijdens de leaseperiode het contract te verlengen of het contract op te zeggen.

De verlengoptie beïnvloedt de leaseperiode en is dus van belang voor de verwerking van de lease-overeenkomsten in de jaarrekening. De leaseperiode is criteria voor de classificatie voor een operationele of een financiële lease (75%-criterium). In de waardering van lease-overeenkomsten in de jaarrekening met verleng- en opzegopties is er geen verschil met de standaard lease-overeenkomsten. De activering en passivering van de financiële lease blijft beperkt tot waardering tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. En bij een operationele lease is de verwerking nog altijd 'off-balance'. De rechten en verplichtingen uit de lease-overeenkomst dienen alleen tot het moment van de verleng- of opzegopties in de balans te worden verwerkt.

De financiële flexibiliteit die ontstaan door de mogelijkheid van verleng- en opzegopties in lease-overeenkomsten kan door middel van een hoge boete bij beëindiging worden tegengegaan. Indien de opzegging van de lease door de hoge boete niet meer waarschijnlijk is, zal de lessor de vorderingen van de lessee tot het einde van de leaseperiode inclusief verlengingsperiode moeten activeren. Is de opzegging van de lease wel waarschijnlijk, ondanks de boete, dient de boete meegenomen te worden in de minimale leasebetalingen van de lessee.

3.5.3 *Lease-overeenkomsten met contingenten leasetermijnen*

Contingenten lease-overeenkomsten zijn lease-overeenkomsten waarin te betalen leasetermijnen niet helemaal vaststaan. Een gedeelte van de leasetermijn zal afhankelijk zijn van bepaalde onzekere toekomstige gebeurtenissen. Er zijn drie categorieën contingenten leasetermijnen te noemen, namelijk¹³:

- (A) De leasetermijnen variëren met de mate waarin het leaseobject wordt gebruikt.
- (B) De leasetermijnen zijn afhankelijk van de winst of de omzet die de lessee met het geleasede actief behaalt.
- (C) De leasetermijnen zijn afhankelijk van de ontwikkelingen in de marktprijs.

De eerste categorie kent dezelfde eigenschappen als een lease-overeenkomst met een verlengoptie die is besproken in de paragraaf hiervoor. Over de andere twee categorieën kan gezegd worden dat er nog een extra verplichting bestaat voor de lessee om een onzeker bedrag aan de lessor te betalen. Deze variabele leasetermijnen worden niet doorberekend in de minimale leasebetalingen en wordt niet opgenomen op de balans als een lessee het leaseobject activeert bij een financiële lease. Dit komt doordat de voorwaardelijke betalingsverplichting niet voldoet aan de verwerkingscriteria van het Stramien. Pas als de betaling plaatsvindt, komt het direct ten laste van de winst- en verliesrekening.

¹³ J.H. Jager en H.B. van Veen, Verwerking van leasecontracten in de jaarrekening, 2001, p.87.

3.6 Samenvatting

In dit hoofdstuk is de huidige verwerkingswijze, de ‘risk en rewards’-benadering van de lease accounting besproken. De classificatie van een lease-overeenkomst is van groot belang voor de weergave op de balans. Kort gezegd is een financiële lease een lease-overeenkomst waarbij de risico’s en beloningen geheel of gedeeltelijk worden overgedragen aan de lessee en een operationele lease alle lease-overeenkomsten die niet onder de definitie van een financiële lease vallen. Voor alle lease-overeenkomsten is de economische realiteit van belang. Om te weten of de lease-overeenkomst een financiële lease is zijn er een aantal criteria opgesteld die zijn besproken in 3.2.1. Vervolgens is voor de financiële en de operationele lease de verwerking op de balans, winst- en verliesrekening en toelichting besproken. Het belangrijkste verschil is dat de operationele lease niet op de balans komt te staan van de lessee. Dit neemt een aantal voordelen met zich mee, besproken in 3.3.2, zoals ‘off-balance’ financiering en het elimineren van risico’s. In paragraaf 3.3.3 is het effect van IFRIC 4 aangekaart. Ten slotte is in paragraaf 3.4 in het kort wat over een ander aspect van lease accounting gezegd, namelijk over de sale-and-leaseback-transactie. Dit is een vorm van leasen waarbij door middel van een transactie een actief wordt verkocht en hetzelfde actief wordt teruggeleased. Voor de verwerking van deze transactie de classificatie van de leaseback van belang. De transactie kan op basis van een operationele leaseback of op basis van een financiële leaseback worden verwerkt. Een drietal extra opties in leasecontracten zijn in paragraaf 3.6 besproken. De koopoptie in een lease-overeenkomst kan nominaal of reëel zijn. Dit is van belang voor de classificatie van de lease-overeenkomst. Een verleng- en opzegoptie wordt niet meegenomen in de minimale leasebetalingen. Contingenten lease-overeenkomsten zijn lease-overeenkomsten waarin te betalen leasetermijnen nog niet helemaal vaststaan. Deze optie in lease-overeenkomsten worden ook niet meegenomen op de balans.

Maar welke problemen komen er zoal kijken bij de ‘risk en rewards’-benadering? Dit wordt in het volgende hoofdstuk besproken.

4 Kritiek 'Risk en rewards'- Benadering

4.1 Introductie

Over de huidige benadering van de lease accounting zijn de meningen verdeeld. De 'risk en rewards'-benadering heeft in de financiële verslaggeving tot verschillende ongewenste effecten gezorgd. Het grootste discussiepunt is het feit dat ondernemingen in staat zijn om leasecontracten zodanig te classificeren dat dit als operationele lease wordt gezien. Dit is van belang voor de ondernemingen omdat een operationele lease niet op de balans van de lessee komt te staan. Het onderscheid tussen een financiële lease en operationele lease kan heel klein zijn. Dit kan echter wel grote gevolgen hebben op de verwerking van leasecontracten in de jaarrekening, het 'all or nothing' karakter. In dit hoofdstuk wordt het probleem van balansmanagement en een aantal andere problemen van de 'risk en rewards'- benadering besproken.

4.2 Balansmanagement

De huidige 'risk en rewards'-benadering geeft ondernemingen de mogelijkheid tot balansmanagement, via de verwerking die geldt voor operationele leasecontracten. Veel ondernemingen maken van deze mogelijkheid gebruik omdat dit zorgt voor betere balansratio's die op basis van de balans worden bepaald. Echter de beschikbare informatie in de toelichting is te weinig om betrouwbare beoordelingen over de onderneming te maken. Er kan veel informatie in de toelichting worden geven, maar dit mag geen informatie bevatten die van significante waarde is voor de balans. Overigens wordt de toelichting door de gebruikers van de jaarrekening minder snel bekeken dan de balans. Voor gebruikers van de jaarrekening is het moeilijk om deze 'off-balance' financiering te begrijpen.

Voor de classificatie van lease-overeenkomsten wordt onder andere gebruik gemaakt van de regelgeving in de standaarden RJ & FAS. Zoals al in de paragraaf 3.2.1 is aangegeven hebben deze standaarden ook kwantitatieve criteria, het 75%- en het 90%-criterium. Deze percentages zijn strikte regels en vormen de grens, een 'rules-based'- benadering.

Ondernemingen zorgen ervoor dat deze percentages net niet worden gehaald en een leasecontract als operationele lease wordt geclassificeerd. Een voorbeeld hiervan is dat het leasecontract zodanig wordt opgesteld dat de contante waarde van de leasetermijnen net onder het percentage van 90% komen te liggen. Op deze manier wordt de lease-overeenkomst geclassificeerd als operationele lease en komt deze niet op de balans te staan. Dit terwijl de lease-overeenkomst heel weinig verschilt met een financiële lease. In het artikel van J.H. Jager en H.B. van Veen is een mogelijkheid om dit probleem op te lossen aangemerkt. De oplossing zal een verlaging van het 90% criterium zijn, maar dit zal alleen een tijdelijke oplossing zijn. Op lange termijn zullen ondernemingen hun lease-overeenkomsten zodanig opstellen dat er ook net onder deze grens wordt uitgekomen.

Extra opties in lease-overeenkomsten geeft ondernemingen ook de mogelijkheid tot balansmanagement. Dit wordt in de volgende paragraaf verder uitgelegd.

4.3 Opties in lease-overeenkomsten

In paragraaf 3.5 zijn koopopties in lease-overeenkomsten, verleng- en opzegopties in lease-overeenkomsten en contingenten lease-overeenkomsten besproken. Een gevolg van deze opties in lease-overeenkomsten is dat er meer en meer lease-overeenkomsten met allerlei opties worden afgesloten voor de financiële flexibiliteit. Deze lease-overeenkomsten met opties bieden alle mogelijkheden in de 'risk en rewards'- benadering om een lease-overeenkomst te classificeren als een operationele lease. Op deze manier worden zo min mogelijk rechten en verplichtingen verwerkt op de balans.

Bij de koopoptie en verleng- en opzegopties is dit mogelijk door de subjectiviteit van eigen interpretatie. Er kunnen verschillende interpretaties gegeven worden aan de waarschijnlijkheid van de uitoefening van deze opties.

Als er sprake is van een nominale verlengoptie wordt de verlengde leaseperiode, als deze naar alle waarschijnlijkheid zal worden uitgeoefend, meegenomen in de bepaling voor het 75%-criterium. Maar als de verlengoptie reëel is kan het leasecontract onder het 75%-criterium blijven, en als operationele lease worden verwerkt.

Bij de contingenten lease-overeenkomsten is alleen al de aard van deze lease-overeenkomsten voldoende om de classificatie te beïnvloeden. De voorwaardelijke leasetermijnen worden niet meegenomen in de minimale leasebetalingen. De contante waarde van de minimale leasebetalingen kunnen hierdoor onder het 90% criterium liggen terwijl de minimale leasebetalingen inclusief de voorwaardelijke leasetermijnen misschien wel boven dit criterium ligt.

4.4 Kengetallen

In de vorige paragrafen is duidelijk geworden dat het nut van de financiële jaarrekening voor gebruikers daalt door het balansmanagement. Door het verschil in de verwerking van lease-overeenkomsten is het voor veel ondernemingen aantrekkelijk om hierop in te spelen en hun lease-overeenkomst in aanmerking te laten komen voor een operationele lease. Bij de classificatie als operationele lease wordt de lease off-balance verwerkt, wat invloed heeft op de liquiditeit en solvabiliteit ratio's van de onderneming. Ook heeft de classificatie invloed op de performance-indicatoren. De invloed op deze accountingmaatstaven wordt hieronder besproken.

4.4.1 *Liquiditeit en solvabiliteit*

De classificatie als operationele lease heeft een positieve invloed op de liquiditeit- en solvabiliteitsratio.¹⁴ Dat een operationele lease niet op de balans wordt opgenomen heeft invloed op de activa, passiva en hoogte van de kosten in de balans en resultatenrekening. Crediteuren kunnen hierdoor bijvoorbeeld de liquiditeit van een onderneming minder goed inschatten.

Het solvabiliteitsratio geeft aan in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen onder vreemd vermogen kan nakomen. Deze ratio wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het vreemd vermogen. Door operationele lease wordt het vreemd vermogen verminderd en blijft het eigen vermogen gelijk. Hierdoor zal de solvabiliteit verbeteren.

¹⁴ J.H. Jager en H.B. van Veen, verwerking van leasecontracten in de jaarrekening, MAB, maart 2001.

Het liquiditeitsratio geeft aan in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen van het kort vreemd vermogen uit vlottende activa kan nakomen. Deze ratio wordt berekend door het vlottende activa te delen door het kort vreemd vermogen. Bij een operationele lease worden de leaseverplichtingen niet meegenomen en zal gelijk blijven. De vlottende activa zal door de toekomstige economische voordelen toenemen waardoor de liquiditeit ook zal toenemen.

4.4.2 *Performance-indicatoren*

Ook de performance-indicatoren zijn bij een operationele lease anders dan bij een financiële lease. Dit komt doordat de leasekosten, afschrijvingskosten en interestkosten verschillend worden verwerkt in de jaarrekening bij een operationele lease en een financiële lease. Over het algemeen zullen de performance-indicatoren lager zijn bij een operationele lease dan bij een financiële lease.

4.5 Het stramien

Het doel van het stramien is om te dienen als hulpmiddel bij het ontwikkelen van toekomstige en het herzien van bestaande verslaggevingstandaarden.¹⁵ Balansmanagement kan in strijd zijn met het Stramien omdat dit de getrouwe weergave die een jaarrekening moet geven vertekent. Ook in het geval van operationele lease zal de verwerking van het gebruiksrecht(activa) en de leasetermijnen(passiva) op de balans moeten plaatsvinden. Zoals al eerder genoemd in paragraaf 2.4 bedroeg de waarde van leases in 2007 760 biljoen dollars. Dit is een groot bedrag waarvan de activa en passiva van het merendeel van de leasecontracten niet gevonden kan worden in de balans. Dit zorgt alleen maar voor onduidelikheden en incomplete getrokken conclusies door de gebruikers van de jaarrekening.

Het onderscheid tussen een financiële lease en een operationele lease betekent economisch dat dezelfde transacties, anders kunnen worden opgenomen op de balans. Dit is in strijd met de kenmerken van het stramien transparantie en causaliteit. De vergelijkbaarheid voor gebruikers van de jaarrekening neemt af. 'Rules-based' is misschien toch niet de goede benadering voor lease accounting.

¹⁵ J.H. Jager en H.B. van Veen, verwerking van leasecontracten in de jaarrekening, MAB, maart 2001.

4.6 'All or nothing'

Volgens een artikel van Beattie zijn opstellers en gebruikers van de jaarrekening van mening dat de 'risk en rewards'- benadering incompleet, inconsistent en manipuleerbaar is.¹⁶ Het zal de economische realiteit niet goed weergeven door het 'all or nothing' karakter. Dit houdt in dat door de classificatie van leasecontracten als operationele of financiële lease het alles of niets op de balans is. De operationele lease is 'off-balance' terwijl de financiële lease 'on-balance' wordt verwerkt. Het onderscheid tussen operationele en financiële lease-overeenkomsten kan heel klein zijn. Maar dit heeft wel grote gevolgen voor de verwerking van deze lease-overeenkomsten in de jaarrekening. De operationele lease is 'off-balance' terwijl de financiële lease 'on-balance' wordt verwerkt. Bijvoorbeeld de hoogte van de activa en passiva op de balans en de hoogte van de kosten in de resultatenrekening van de lessee worden beïnvloed. De mogelijkheid die de ondernemingen krijgen om de verwerking van lease-overeenkomsten in de jaarrekening met kleine aanpassingen te beïnvloeden, vertekent de getrouwe weergave van de jaarrekening.

Een ander punt is dat de nadruk te veel ligt op de informatie in de toelichting, de 'bright lines'. Voorstanders van de 'risk en rewards'- benadering zijn van mening dat de informatie in de toelichting voldoende zal moeten zijn. Echter onderzoeken naar het gedrag van gebruikers van de jaarrekening laten zien dat de schuld en bezit ratio's van groot belang zijn.¹⁷ Deze informatie in de toelichting wordt niet meegenomen bij de bepaling van financiële ratio's en wordt deze informatie door de gebruikers van de jaarrekening niet meegenomen in hun beoordeling.¹⁸ Het kost de gebruikers van de jaarrekening teveel moeite en tijd om deze informatie te interpreteren. De vraag hierbij is of de 'risk en rewards'- benadering hierin niet hun doel voorbij schiet. Lessees kunnen lease-overeenkomsten zo classificeren dat deze als operationele lease worden aangemerkt, terwijl ze zich aan de regels houden.

¹⁶ V. Beattie, K. Edwards en A. Goodacre, The impact of constructive operating lease capitalisation on key accounting ratios, Accounting and Business Research, 1998.

¹⁷ T. Wilkins en I. Zimmer, The effect of leasing and different methods of accounting for leases on credit evaluations, Accounting review, 1983.

¹⁸ G. Breton en R.J. Taffler, Creative accounting and investment analyst response, Accounting and Business Research, 1995.

4.7 Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn de kritiekpunten op de 'risk en rewards'- benadering besproken. De 'risk en rewards'- benadering heeft voor een aantal ongewenste effecten gezorgd. Het grootste kritiekpunt is de mogelijkheid tot balansmanagement. Deze mogelijkheid is ontstaan doordat de verwerking van operationele lease-overeenkomsten 'off-balance' is. Ondernemingen maken veel gebruik van deze mogelijkheid omdat dit de balansratio's verbeterd. Extra opties in lease-overeenkomsten geven ondernemingen ook de mogelijkheid tot balansmanagement. Via koopopties, verleng- en opzegopties is dit mogelijk door de subjectiviteit van het criterium waarschijnlijkheid. Ook via contingenten lease-overeenkomsten is de classificatie van lease-overeenkomsten te beïnvloeden. In paragraaf 4 is het effect van de 'risk en rewards'- benadering op de kengetallen in de balans genoemd. Een operationele lease, die 'off-balance' wordt verwerkt, heeft een positieve invloed op de liquiditeit- en solvabiliteitsratio's van een onderneming. Ook de performance-indicatoren worden hierdoor beïnvloed. De kritiekpunten besproken in de eerste vier paragrafen komen erop neer dat de 'risk en rewards'- benadering in strijd is met het Stramien. Aan de hand van het Stramien zal de operationele lease ook op de balans moeten plaatsvinden. Alleen informatie in de toelichting zorgt voor onduidelijkheden en incomplete getrokken conclusies door de gebruikers van de jaarrekening. De mogelijkheid tot balansmanagement zorgt voor een vertekend beeld in de jaarrekening en de vergelijkbaarheid en transparantie van de jaarrekening neemt af.

Tot slot is in paragraaf 6 het 'all or nothing' karakter van de 'risk en rewards'- benadering besproken. Dit houdt in dat het onderscheid tussen een operationele en financiële lease klein is, maar de classificatie heeft wel grote gevolgen voor de verwerking in de jaarrekening.

Het is de vraag of de 'risk en rewards'- benadering niet hun doel voorbij schiet na deze kritiekpunten genoemd te hebben. De IASB en FASB hebben een nieuwe benadering geïntroduceerd die deze problemen zal oplossen. In het volgende hoofdstuk wordt deze benadering besproken met de mogelijke verbeteringen.

5 De 'Asset en Liability'- benadering

5.1 Introductie

In maart 2009 is er een discussie paper geïntroduceerd door de IASB en de FASB. Deze paper is een introductie van een nieuwe benadering voor lease accounting, de 'asset en liability'-benadering. Tot 17 juli 2009 is de discussie paper geplaatst voor feedback en als alles goed verloopt, zal in 2010 de exposure draft gepubliceerd worden. Deze benadering zal de ongewenste effecten van de 'risk en rewards'-benadering tegengaan. Of een leasecontract wordt geclassificeerd als een financiële lease of een operationele lease maakt voor deze benadering niet uit. De mogelijkheid van off-balance sheetfinanciering van activa zal verdwijnen, omdat leasecontracten altijd rechten en plichten creëren die onder de definitie van activa en passiva vallen. Alle leasecontracten zijn terug te zien op de balans en hierdoor zal de transparantie en causaliteit van de jaarrekening significant toenemen. Dit zal een oplossing bieden voor de problemen genoemd in hoofdstuk 4.

5.2 De verwerking

De theorie van de 'asset en liability'- benadering is gebaseerd op het feit dat alle leasecontracten rechten en plichten creëren die onder de definitie van activa en passiva vallen. Als activa voor het recht om het leaseobject gedurende de overeengekomen leaseperiode te gebruiken en als passiva voor de betalingsverplichting.

De discussion paper is alleen nog maar een hulpmiddel om het doel te bereiken deze standaard in te voeren, dus wordt vooral de verwerking van de leasecontracten bij de lessee besproken. De 'asset en liability'- benadering kent geen onderscheid meer tussen een financiële en operationele lease. Volgens de discussion paper moet een actief worden opgenomen op de balans van de lessee, die het recht van gebruik weergeeft, en een passief worden opgenomen op de balans van de lessee als betalingsverplichting.

5.2.1 De criteria

Om het recht voor gebruik van een leaseobject durende de overeengekomen leaseperiode weer te geven op de balans moet er worden voldaan aan de definitie van een actief. Deze is als volgt geformuleerd in de IASB's *Framework for the preparation and Presentation of Financial Statements* en in de FASB's *No.6 Elements of Financial Statements*¹⁹:

- (A) De onderneming heeft de **controle of de beschikkingsmacht** over het actief.
- (B) Het is voortgekomen uit een **gebeurtenis uit het verleden**.
- (C) **Toekomstige verwachte economische voordelen** van het actief zullen naar de onderneming vloeien.

De definitie voor een passief kent dezelfde basis criteria, namelijk:

- (A) De onderneming heeft een bestaande **verplichting** van het actief.
- (B) De verplichting is voortgekomen uit een **gebeurtenis uit het verleden**.
- (C) Het verwachte resultaat van de verplichting is een **uitstroom van economische voordelen**.

Aan de hand van de bovenstaande criteria wordt bepaald of een recht of verplichting van een lease-overeenkomst onder de definitie vallen van een actief of passief. Een lease-overeenkomst onder de 'asset en liability'- benadering bestaat uit 1 actief en 1 passief. Dit wordt in onderstaande paragrafen duidelijk.

5.2.2 Activa

In een lease-overeenkomst heeft de lessee het recht om het leaseobject gedurende de leaseperiode te gebruiken. In deze leaseperiode heeft de lessee de beschikkingsmacht over het leaseobject. De lessor heeft gedurende de leaseperiode geen recht op het gebruik of bezit van dit leaseobject zonder toestemming van de lessee. Bij het overeenkomen en tekenen van de lease-overeenkomst wordt dit recht van gebruik overgedragen op de lessee, hiermee is de beschikkingsmacht voortgekomen uit een gebeurtenis uit het verleden.

¹⁹ Discussion Paper Leases, 2009, p.25.

In de lease-overeenkomst is ook opgenomen dat de toekomstige verwachte economische voordelen gedurende de gebruiksperiode van het actief naar de lessee zullen vloeien. Een lease-overeenkomst voldoet dus aan de criteria van een actief en zal leiden tot een opname in de balans.

Het actief wordt op de balans van de lessee opgenomen tegen reële waarde. De lessee zal gedurende de leaseperiode op het actief moeten afschrijven op basis van de overeengekomen gebruiksperiode. Indien er sprake is van een koopoptie, waardoor het juridische eigendom aan het einde van de leaseperiode wordt overgedragen van de lessor naar de lessee, wordt de afschrijving gebaseerd op de economische levensduur.

5.2.3 *Passiva*

De lessee heeft een onvoorwaardelijke betalingsplicht. De lessee kan niet afzien van de betalingen en heeft dus een plicht om deze huur te betalen. Deze komt net zoals het actief voort uit een gebeurtenis uit het verleden, namelijk bij het overeenkomen en tekenen van de lease-overeenkomst. En de verplichting zal leiden tot een uitstroom van economische voordelen.

De verplichting van de lessee om aan het einde van de leaseperiode het leaseobject terug te geven aan de lessor valt niet onder de definitie van een passief. Deze verplichting is ook voortgekomen uit het verleden maar leidt niet tot een uitstroom van economische voordelen. De lessee heeft aan het einde van de leaseperiode geen recht meer op de economische voordelen die voortvloeien uit het gebruik van het leaseobject. De lessee kan het leaseobject fysiek nog in bezit hebben maar er is geen sprake van uitstroom van economische voordelen als het leaseobject terug gaat naar de lessor.

Voorbeeld lease-overeenkomst op basis van de ‘asset en liability’- benadering:

Alle lease-overeenkomsten op basis van de ‘asset en liability’- benadering worden verwerkt zoals in het voorbeeld, over de leaseovereenkomst voor een machine van €135.000, van de financiële lease op basis van de ‘risk en rewards’- benadering, zie pag. 18.

5.2.4 *Opties in lease-overeenkomsten*

In hoofdstuk 3 is de verwerking van opties in lease-overeenkomsten op basis van de ‘risk- en rewards’- benadering besproken. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de problemen besproken die ontstaan bij deze extra opties in een lease-overeenkomst. De ‘asset en liability’- benadering zal deze problemen oplossen. Hoe de extra opties in lease-overeenkomsten in deze benadering moeten worden verwerkt wordt in deze paragraaf besproken aan de hand van de Discussion Paper van de IASB en FASB.

De koopopties, verleng- en opzegopties in lease-overeenkomsten konden in de ‘risk en rewards’- benadering helemaal van de balans verdwijnen als deze als operationele lease worden aangemerkt. Voor de verleng- en opzegopties in leaseovereenkomsten geldt het verwerkingscriteria van het Stramien voor activa of passiva niet omdat de waarschijnlijkheid tot economische voordelen beperkt is. De rechten en verplichtingen van deze extra opties worden alleen op de balans opgenomen op moment van uitoefening.

In de ‘asset en liability’- benadering wordt dit tegengegaan doordat bij de verwerking voor elk leasecontract één actief en één passief op de balans staat. In de Discussion Paper is deze verwerking ook voor opties in lease-overeenkomsten voorgesteld. Opties waarvan de uitoefening waarschijnlijk is moeten wel op de balans worden verwerkt. Deze opties komen via het geleasede actief en de betalingsverplichting op de balans. Natuurlijk blijft de subjectiviteit van het begrip ‘waarschijnlijk’ bestaan. Maar de ‘asset en liability’- benadering zorgt wel voor een verbetering doordat er bij elke lease-overeenkomst één actief en één passief op de balans staat, ook als de lease-overeenkomst is geclassificeerd als een operationele lease. Het classificeren van de lease-overeenkomsten heeft in de ‘asset en liability’- benadering minder impact op de balans dan bij de huidige ‘risk en rewards’- benadering.

Uit paragraaf 3.5.3 is gebleken dat, onder de ‘risk en rewards’- benadering, contingenten lease-overeenkomsten niet verwerkt worden in de minimale leasebetalingen. Op het moment dat de betaling plaatsvindt wordt dit direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. In de Discussion Paper is onder de ‘asset en liability’- benadering een andere verwerking besproken. Volgens de IASB en FASB zijn de voorwaardelijke betalingsverplichtingen niet conditioneel dus moeten wel opgenomen worden in de minimale leasebetalingen.

De voorwaardelijke leasebetalingen moeten worden geschat en vervolgens worden opgenomen in de minimale leasebetalingen. Hierdoor is het niet meer mogelijk om lease-overeenkomsten zodanig op te stellen dat deze niet meer op de balans komen te staan, zoals dit het geval is bij de 'risk en rewards'- benadering.

5.3 Verbeteringen tegenover de 'risk en rewards'- benadering

De grootste verandering in de 'asset en liability'- benadering tegenover de 'risk en rewards'- benadering is dat voor alle lease-overeenkomsten één actief en één passief op de balans staat. De leasecontracten moeten voldoen aan de activerings- en passiveringscriteria uit het Stramien, FASB's No.6 en het IASB's Framework. Dit zal ook de basis gaan vormen van alle accounting standaarden. In dit hoofdstuk worden de verbeteringen tegen de 'risk en rewards'- benadering nader uitgewerkt.

5.3.1 *Balansmanagement*

Het grootste kritiekpunt op de 'risk en rewards'- benadering wordt door de nieuwe 'asset en liability'- benadering tegengegaan. Namelijk, het balansmanagement. In de huidige benadering is mag je operationele lease-overeenkomsten niet op de balans opnemen. Dit is in strijd met het Stramien, maar ondernemingen kunnen gemakkelijk zonder de regels te overtreden een lease-overeenkomst als operationele lease laten aanmerken. De 'asset en liability'- benadering is gebaseerd op het feit dat alle lease-overeenkomsten één actief en één passief op de balans hebben staan. Hierdoor is het niet meer mogelijk om lease-overeenkomsten 'off-balance' te hebben. Dit zal onder andere de betrouwbaarheid van de jaarrekening verbeteren. Gebruikers van de jaarrekening hoeven niet meer zelf, door de informatie in de toelichting, operationele leases te ontdekken.

De kans bestaat dat er onder de 'asset en liability'- benadering meer lease-overeenkomsten met verlengopties zullen worden afgesloten. Voor de vaste leaseperiode wordt één actief en één passief op de balans opgenomen.

Ondernemingen hebben de mogelijkheid om verlengopties zodanig op te stellen dat de lessee het geleasede actief en de daarbij behorende betalingsverplichting slechts voor een korte gebruiksperiode op de balans hoeft op te nemen. Een actief kan bijvoorbeeld zodanig worden opgesteld dat aan het einde van elk jaar een verlengoptie kan worden uitgeoefend. Op deze manier worden de rechten en plichten die ontstaan bij een leasecontract met verlengoptie beperkt tot het minimum. Maar als er gebruik wordt gemaakt van een kwalitatieve toets, van de waarschijnlijkheid dat de verlengopties ook daadwerkelijk worden uitgeoefend, zal de mogelijkheid tot dit soort balansmanagement afnemen.

5.3.2 *Het stramien*

Zoals in paragraaf 4.5 al is aangegeven is de huidige ‘risk en rewards’- benadering niet helemaal in overeenstemming met het Stramien. Ten eerste volgt de ‘risk en rewards’- benadering niet de balansbenadering in het Stramien voor het opstellen van de jaarrekening. In het Stramien staan activering- en passiveringscriteria aangegeven. Indien een overeenkomst aan deze criteria voldoet, moeten de rechten en/of plichten van deze overeenkomst op de balans worden opgenomen. Lease-overeenkomsten onder de ‘risk en rewards’- benadering voldoen wel aan deze criteria, maar een operationele lease wordt niet op de balans opgenomen. De ‘asset en liability’- benadering sluit wel aan op de balansbenadering. Bij alle lease-overeenkomsten staat, op basis van deze benadering, wel de activerings- en passiveringscriteria centraal. Ten tweede zorgt de ‘asset en liability’- benadering voor een getrouw beeld in de jaarrekening. Zoals hierboven al genoemd is, neemt de betrouwbaarheid van de jaarrekening toe zonder de mogelijkheid tot balansmanagement in de ‘asset en liability’- benadering. Ook neemt de vergelijkbaarheid en transparantie van de jaarrekening toe doordat de verschillende lease-overeenkomsten in de ‘asset en liability’- benadering niet geheel verschillend verwerkt kunnen worden in de balans. Hierdoor is het volgende probleem genoemd in paragraaf 4.6, het ‘all or nothing’ karakter, met de nieuwe benadering verbeterd. Ten slotte kan de overeenstemming met het Stramien leiden tot de internationale harmonisatie verslaggevingregels met betrekking tot leasing.²⁰

²⁰ J.H. Jager en H.B. van Veen, verwerking van leasecontracten in de jaarrekening, MAB, maart 2001.

5.3.3 *Principle-based*

De 'risk en rewards'- benadering kent een 'rules-based' karakter. De 'asset en liability'- benadering is meer 'principle-based'. De kwantitatieve kenmerken, zoals het 75%-criterium, in de 'risk en rewards'- benadering worden overgenomen door kwalitatieve toetsen om het misbruik van extra opties in leasecontracten tegen te gaan. Er wordt gebruik gemaakt van de kwalitatieve toets om de waarschijnlijkheid dat de verlengopties ook daadwerkelijk wordt uitgeoefend te controleren. De mogelijkheid om leasecontracten te classificeren als operationele lease kent de 'asset en liability'- benadering niet meer, maar de subjectiviteit van het begrip 'waarschijnlijkheid' blijft wel bestaan. De nieuwe benadering zorgen voor minder impact op de balans omdat er bij een lease altijd een actief en een passief moet worden opgenomen.

Ondanks de kans op misbruik, is er gekozen voor een meer 'principle-based' benadering waardoor er minder strikte regels zijn. Een 'principle-based' benadering levert veel verscheidenheid op. Deze benadering zal alleen werken als iedereen het hoofddoel heeft om de economische realiteit van de onderneming beter weer te geven. Dit is wellicht naïef omdat elke onderneming zo goed mogelijk voor de dag wil komen, met inachtneming van de regelgeving.

5.4 Samenvatting

In dit hoofdstuk is de ‘asset en liability’- benadering voor lease accounting besproken. Deze benadering zal de ‘risk en rewards’- benadering vervangen omdat de toepassing van de ‘risk en rewards’- benadering voor een aantal problemen zorgt, die zijn besproken in hoofdstuk 4. In paragraaf 5.2 is de verwerking van de ‘asset en liability’- benadering in de jaarrekening besproken. Een lease-overeenkomst moet in alle gevallen leiden tot opname van één actief en één passief op de balans. Een actief die het recht van gebruik weergeeft en een passief die de schuld aangaande de betalingsverplichting weergeeft. De lease-overeenkomst voldoet namelijk aan de criteria voor een actief en een passief. Extra opties in de lease-overeenkomsten worden ook anders verwerkt dan bij de ‘risk en rewards’- benadering. Deze extra opties worden opgenomen op de balans als het waarschijnlijk is dat optie door de lessee wordt uitgeoefend en voorwaardelijke leasebetalingen worden wél meegenomen in de minimale leasebetalingen. De ‘asset en liability’- benadering zal de problemen van de huidige ‘risk en rewards’- benadering wegnemen of verbeteren. Dit is besproken in paragraaf 5.3. De grootste verbetering tegenover de ‘risk en rewards’- benadering is dat alle leasecontracten worden opgenomen op de balans. Hierdoor zal de mogelijkheid tot balansmanagement verminderen. Ook is de ‘asset en liability’- benadering in overeenstemming met het stramien. Het volgt de balansbenadering, voldoet aan de activering- en passiveringscriteria uit het stramien en zorgt voor een getrouw beeld in de jaarrekening. Doordat de mogelijkheid tot balansmanagement wordt verminderd, verbeterd de betrouwbaarheid van de jaarrekening.

Nadat het alternatief voor de ‘risk en rewards’- benadering is besproken in dit hoofdstuk, wordt in het volgende hoofdstuk de algemene conclusie behandeld.

6 Conclusie

Bij de 'risk en rewards'- benadering zijn de risico's en voordelen verbonden aan het eigendom van een leaseobject van belang voor de classificatie van de leaseovereenkomst. Het onderscheid tussen operationele en financiële leases wordt gemaakt op basis van de overdracht van risico's en voordelen van de lessor op de lessee. In de 'risk en rewards'- benadering is het economische eigendom van belang. De financiële lease wordt opgenomen in de balans, maar de operationele lease wordt 'off-balance' verwerkt.

De 'asset en liability'- benadering gaat uit van de rechten en verplichtingen die ontstaan bij een lease-overeenkomst. In overeenstemming met Stramien worden deze rechten en plichten aan de hand van de activering- en passiveringscriteria op de balans opgenomen. Dit houdt in dat alle lease-overeenkomsten op de balans komen te staan.

Na de twee benaderingen in deze scriptie te hebben besproken blijkt de 'asset en liability'- benadering wel een verbetering ten opzichte van de 'risk en rewards'- benadering. De andere benadering heeft wel grote gevolgen voor de praktijk. Een belangrijke reden voor ondernemingen om gebruik te maken van leasing in de huidige benadering is de 'off-balance' financiering van een operationele lease. Bij de 'asset en liability'- benadering zal deze mogelijkheid verdwijnen omdat alle rechten en plichten die ontstaan bij een lease-overeenkomst op de jaarrekening zal worden verwerkt. Deze rechten en verplichtingen worden opgenomen in de kengetallen van de onderneming. Hierdoor verbetert de weergave in de jaarrekening van de financiële positie van de onderneming. Voor de gebruikers van de jaarrekening zorgt de verwerking van alle leasecontracten in de balans ervoor dat zij de onderneming makkelijker en completer kunnen beoordelen dan bij de 'risk en rewards'- benadering. Verwacht wordt dat het gebruik van lease-overeenkomsten door het verdwijnen van de 'off-balance' financiering zal verminderen. In het geval van extra opties in de lease-overeenkomsten dient er een kwalitatieve toets te worden uitgevoerd die het misbruik van deze opties zal voorkomen. De 'asset en liability'- benadering is meer 'principle-based' dan de 'risk en rewards'- benadering. Naar mijn mening is dit vertrouwen in ondernemingen beter dan een strenge controle. Ondernemingen zullen meer waarde toevoegen wanneer ze vertrouwen krijgen dan bij dwingende regels.

Deze benaderingen te hebben vergeleken brengt de 'asset en liability'- benadering veel verbeteringen met zich mee. Ten eerste is de benadering in overeenstemming met het stramien en zal het de getrouwe weergave in de jaarrekening verbeteren. Ten tweede wordt het balansmanagement tegengegaan door alle rechten en plichten op te nemen op de balans. Ten derde kan er in de jaarrekening beter en consistentier worden omgegaan met extra opties in lease-overeenkomsten. Deze voordelen geven voor mij de doorslag om te concluderen dat de 'risk en rewards'- benadering inderdaad kan worden verbeterd door de nieuwe standaard door te voeren.

7 Literatuur

Boeken

Ernst&Young Accountants, 2008, 'Handboek jaarrekening 2008', editie 9, Kluwer.

Beckman, H., van Summeren, M. en de Jong, A., 1995, 'Voortgezette studie in het boekhouden', editie 9, Stenfert Kroese.

Mijjer, B.J.B, 1996, 'leasing de vele kanten van een financieringsinstrument', Kluwer.

van Hees, J.J, 1997, 'leasing', Tjeenk Willink.

Regelgeving

IFRIC 4, RJ 292, FAS 13 en IAS 17

Discussion Paper

IASB en FASB, 2009, 'Discussion Paper – Leases Preliminary Views'.

Artikelen

KPMG, 2004, 'IFRS Briefing Sheet', issue 11.

Jager, J.H. en van Veen, H.B., 2001, 'Verwerking van leasecontracten in de jaarrekening', MAB.

Wilkins, T. en Zimmer, I., 1983, 'The effect of leasing and different methods of accounting for leases on credit evaluations', Accounting review.

Breton, G. en Taffler, R.J., 1995, 'Creative accounting and investment analyst response, Accounting and Business Research'.

Beattie, V., Edwards, K. en Goodacre, A., 1998, The impact of constructive operating lease capitalisation on key accounting ratios, Accounting and Business Research.

Internet

<http://ez13.com/fas13-ias17.htm>; Differences between FAS 13 and IAS 17.

Scripties

Menabdishvili, S., 2008, 'International Financial Leasing', Erasmus Universiteit Rotterdam.

Bos, E.P, 2000, 'internationale regelgeving en ontwikkelingen met betrekking tot leasing en hun weerslag in de Nederlandse regelgeving in de praktijk'.

Corver, M.P.A, 1996, 'De verwerking van leasing in de jaarrekening', Erasmus Universiteit Rotterdam.