

Bilanzierung von Immobilien-Mietverträgen beim Leasinggeber

Spannungsfeld zwischen IFRS 15 und IFRS 16

Anita Dietrich und Carolin Stoek

Abstract

Mieten, pachten, leasen – nach IFRS ist alles „Leasing“. Dies ist sicherlich die erste und grundlegende Erkenntnis der IFRS-Bilanzierer. Wer aber nun der Meinung ist, dass der Blick alleine in IFRS 16 „Leasing“ ausreicht, um Immobilien-Mietverträge in der Gewinn- und Verlustrechnung des Leasinggebers abzubilden, hat weit gefehlt. Immobilien-Mietverträge enthalten oft mehr als nur das pure Recht zur Nutzung (eines bestimmten Teils) einer Immobilie. In den meisten Fällen ist der Vermieter (Leasinggeber) vielmehr aufgrund des Vertrags dazu verpflichtet, bestimmte weitere Leistungen an den Mieter (Leasingnehmer) zu erbringen. Servicekomponenten und Leasingkomponenten in Immobilien-Mietverträgen sind getrennt voneinander zu bilanzieren; für die Leasingkomponente gilt IFRS 16, während für die Servicekomponenten i.d.R. IFRS 15 „Umsatzerlöse“ einschlägig ist.

Die Aufteilung sowie auch die Beurteilung, ob der Vermieter Serviceleistungen als Prinzipal oder nur als Agent für eine andere Partei erbringt, birgt einige Herausforderungen. Der vorliegende Artikel beschäftigt sich einerseits mit der Frage, wann eine im Mietvertrag enthaltene Leistung eine Leasing- bzw. Servicekomponente (Nicht-Leasingkomponente) darstellt und diskutiert andererseits die Auswirkungen, die sich auf die Bilanzierung und Darstellung im Abschluss des Leasinggebers ergeben.



IRZ – Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung

www.irz-online.de

Herausgegeben von: Prof. Dr. Dirk Hachmeister, Stuttgart-Hohenheim, Prof. Dr. Roman Rohatschek, Linz, WP/StB Prof. Dr. Gernot Hebestreit, Leverkusen, WP/StB Dr. Thomas Senger, Düsseldorf, Dr. Evelyn Teitler-Feinberg, Zürich

Verlage: C.H.Beck oHG und Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9, D-80801 München, www.beck.de
E-Mail: redaktion@irz-online.de in Kooperation mit Linde-Verlag, Wien, und EXPERTsuisse, Zürich

Möchten Sie mehr erfahren? Testen Sie die **IRZ** mit einem **Schnupperabo!** Weitere Informationen finden Sie unter den IRZ-Seiten auf www.beck-shop.de oder unter www.irz-online.de.

IRZ: Besser gerüstet für die Praxis der internationalen Rechnungslegung!

Autoreninfo

Anita Dietrich, WP/StB, Director im Servicebereich Capital Markets and Accounting Advisory Services – Financial Services bei der PricewaterhouseCoopers GmbH WPG, Frankfurt a.M., und verantwortlich für die Themen Asset und Wealth Management, strukturierte Finanzierungen und Real Estate. Sie ist die deutsche Vertreterin in den globalen IFRS Asset & Wealth Management und Real Estate Industry Accounting Groups von PwC. Email: anita.dietrich@de.pwc.com

Carolin Stoek, WP/StB, Senior Manager im Servicebereich Capital Markets and Accounting Advisory Services – Financial Services bei der PricewaterhouseCoopers GmbH WPG, Frankfurt a.M., und dort spezialisiert auf die Themen Unternehmenszusammenschlüsse, Konzernbilanzierung und Real Estate. Sie ist Koordinator der globalen IFRS Real Estate Industry Accounting Group von PwC.
Email: carolin.stoek@de.pwc.com

Keywords

- IFRS 15
- IFRS 16
- Immobilien-Mietverträge
- Leasinggeber-Bilanzierung
- operate lease
- finance lease
- Leistungskomponente
- Servicekomponente
- Prinzipal
- Agent



IRZ – Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung

www.irz-online.de

Herausgegeben von: Prof. Dr. Dirk Hachmeister, Stuttgart-Hohenheim, Prof. Dr. Roman Rohatschek, Linz, WP/StB Prof. Dr. Gernot Hebestreit, Leverkusen, WP/StB Dr. Thomas Senger, Düsseldorf, Dr. Evelyn Teitler-Feinberg, Zürich

Verlage: C.H.Beck oHG und Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9, D-80801 München, www.beck.de
E-Mail: redaktion@irz-online.de in Kooperation mit Linde-Verlag, Wien, und EXPERTsuisse, Zürich

Möchten Sie mehr erfahren? Testen Sie die **IRZ** mit einem **Schnupperabo!** Weitere Informationen finden Sie unter den IRZ-Seiten auf www.beck-shop.de oder unter www.irz-online.de.

IRZ: Besser gerüstet für die Praxis der internationalen Rechnungslegung!