

Leaseclassificatie overeenkomstig FASB-richtlijnen

Drs. R. P. B. van der Laan Bouma

1 Inleiding

De verwerkingwijze van een lease-overeenkomst in een jaarrekening die conform de Nederlandse voorschriften moet worden opgesteld hangt noch af van het antwoord op de vraag wie de juridische eigenaar van het lease-object is, noch van de juridische kwalificatie van de overeenkomst. In eerste instantie moet, zonder acht te slaan op de vorm of de benaming, worden vastgesteld wat de betekenis van de overeenkomst is. Daarbij moet worden onderzocht wat in uiteenlopende situaties de consequenties voor de betrokken partijen zijn. Van belang is vast te stellen aan welke partij het lease-object voor de bedrijfsvoering ter beschikking staat en hoe de met het lease-object samenhangende risico's zijn verdeeld over de bij de lease-overeenkomst betrokken partijen.¹ Vervolgens wordt op grond van de vastgestelde betekenis van de overeenkomst een verwerkingwijze gekozen die recht doet aan het wettelijk vereiste inzicht.

Bij de hierboven aangegeven benadering bieden zowel de Nederlandse wetgeving als de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving slechts algemene uitgangspunten. Vergoossen heeft in dit blad gewezen op de grote verschillen die op dit terrein bestaan tussen de Verenigde Staten en Nederland.² De Statements of Financial Accounting Standards (FAS') van de Financial Accounting Standards Board (FASB) zijn op het gebied van leasing, evenals op vele andere gebieden, zeer uitgebreid, gedetailleerd en complex.³ Met deze richtlijnen wordt getracht voor elke situatie criteria te geven die niet multi-interpretabel zijn. Het

gevolg is dat subjectieve beslissingen tot norm worden verheven.

Hoe men ook denkt over deze door de FASB gekozen benadering, eraan voorbijgaan is in de Nederlandse situatie niet mogelijk aangezien de uitstraling van de Amerikaanse richtlijnen op de Nederlandse praktijk onmiskenbaar is. Met name de uit de FASB-richtlijnen afkomstige 75%-regel en 90%-regel (zie hierna) zijn inmiddels in Nederland ingeburgerd. De FASB-richtlijnen zijn daarnaast naar de letter van belang voor ondernemingen met belangen in de VS, voor ondernemingen die dochter zijn van een VS-onderneming en voor ondernemingen die betrokken zijn bij lease-overeenkomsten met VS-ondernemingen.

Ter bepaling van de wijze van verwerking in de jaarrekening van een lease-overeenkomst overeenkomstig de FASB-richtlijnen moet deze overeenkomst eerst worden getypeerd. Op deze typering ligt in het hierna volgende de nadruk. Iedere typering leidt tot een specifieke verwerkingwijze. Hierbij moet niet uitsluitend gedacht worden aan het onderscheid tussen on-balance en off-balance verwerking maar ook bijvoorbeeld aan de vraag of al of niet winst moet worden genomen, de wijze van winstneming, de wijze van splitsing van termijnbedragen in een rente- en aflossingsbestanddeel en de daarbij te hanteren

Drs. R. P. B. van der Laan Bouma (1951) studeerde bedrijfseconomie (doctoraalexamen 1977) aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Thans is hij universitair docent aan de Juridische Faculteit van de Erasmus Universiteit waar hij onder andere de vakken bedrijfseconomie, jaarrekeningenrecht en externe verslaggeving doceert en onderzoek op het gebied van leasing verricht. Tevens is hij redactielid van de losbladige en losdelige uitgave 'Ondernemingsvormen en verslaggeving in Europa'.

rentevoet, de te volgen afschrijvingsmethode bij geactiveerde lease-objecten en het al of niet gezamenlijk verwerken van verschillende lease-objecten. Bij de typering spelen naast zaken als de looptijd, de contante waarde van de leasetermijnbedragen en het al of niet aanwezig zijn van opties, onder andere een rol:

- de vraag of het gaat om een typering door de lessee of de lessor;
- het object van de overeenkomst (roerend of onroerend en indien onroerend: terreinen, gebouwen of een combinatie daarvan);
- de vraag of de lessee vóór het aangaan van de lease al een belang bij het lease-object had;
- het al of niet bij de lease betrokken zijn van een derde partij (financier), naast de lessor en de lessee.

Ter onderscheiding van de verschillende posities die door een bij een lease-overeenkomst betrokene kunnen zijn ingenomen worden in de FASB-richtlijnen vele criteria gehanteerd. Om verwijzing te vergemakkelijken zijn deze criteria hierna door mij van een letter-cijfercombinatie voorzien.

2 Leasing van roerende zaken – lessee

Door lessees moet onderscheid worden gemaakt tussen operationele leasing (operating lease) en financiële leasing (capital lease).

Een lease-object dat door een lessee geleast is op basis van een overeenkomst die door deze lessee moet worden aangemerkt als een financiële lease, moet door hem in zijn balans worden geactiveerd. Moet hij de lease typeren als een operationele lease dan is activering bij hem niet aan de orde.

Een lease-overeenkomst moet door een lessee als financiële leasing worden getypeerd indien aan één of meer van de criteria A1 tot en met A4 is voldaan.⁴

A1: aan het einde van de looptijd van de overeenkomst gaat de eigendom van het lease-object automatisch over op de lessee. Indien de overeenkomst voorziet in eigendomsoverdracht aan het einde van de leaseperiode tegen een symbolisch bedrag (bijvoorbeeld om aan wettelijke eisen te voldoen) wordt ook geacht te zijn voldaan aan criterium A1.

A2: de lessee heeft het recht om op of vanaf een bepaald moment het lease-object te kopen tegen een prijs die dusdanig laag is dat mag worden aangenomen dat hij van het recht gebruik zal maken. De beoordeling of hiervan sprake is vindt plaats bij de aanvang van de lease. Aan het criterium wordt voldaan indien de uitoefenprijs van de optie aanzienlijk lager is dan de verwachte werkelijke waarde van het lease-object op het moment dat de lessee zijn recht kan uitoefenen;

A3: de duur van de lease-overeenkomst is gelijk aan of langer dan 75% van de verwachte resterende economische levensduur van het lease-object bij de aanvang van de lease;

A4: de contante waarde van de minimale leasebetalingen is gelijk aan of is hoger dan 90% van de waarde van het lease-object bij de aanvang van de lease.

Bij een lease-object waarvan bij de aanvang van de lease 75% of meer van de verwachte economische levensduur is verstreken moet uitsluitend op de criteria A1 en A2 worden gelet. Voor de contante waardeberekening ter toepassing van criterium A4 komen twee disconteringsvoeten in aanmerking: de marginale rentevoet van de lessee en de door de lessor berekende impliciete rentevoet. Indien de impliciete rentevoet niet bij de lessee bekend is en niet door hem kan worden bepaald dient hij zijn marginale rentevoet te hanteren. Is de impliciete rentevoet wel bekend of is deze door de lessee te bepalen dan moet hij de laagste van zijn marginale rentevoet en de impliciete rentevoet hanteren.

De in criterium A4 bedoelde waarde van het lease-object bij de aanvang van de lease is het bedrag dat de lessor op dat moment zou kunnen verkrijgen uit de verkoop van het lease-object aan een niet met de lessor verbonden partij. Indien de lessor als gevolg van de lease-overeenkomst bepaalde belastingvoordelen geniet of subsidies verkrijgt moet de mogelijke verkoopopbrengst hiermee worden verlaagd.

Ten aanzien van de minimale leasebetalingen wordt onderscheiden tussen de situatie waar eigendomsovergang aan het einde van de leaseperiode redelijkerwijs aannemelijk is (criteria A1 en A2) en de situatie waar dit niet het geval is. In

beide gevallen behoren de leasetermijnbedragen tot de minimale leasebetalingen. Zij moeten worden genomen exclusief eventuele in de termijnbedragen opgenomen vergoedingen voor door de lessor te verrichten uitgaven voor verzekering, onderhoud, belastingen enzovoort. Het komt voor dat leasetermijnbedragen worden overeengekomen waarvan de hoogte geheel of gedeeltelijk afhankelijk is van bepaalde in de toekomst liggende factoren die samenhangen met de aanwending van het lease-object. Het van deze factoren afhankelijke deel van de leasetermijnbedragen (contingent rentals) wordt niet meegerekend. In de situatie waarin eigendomsovergang redelijkerwijs aannemelijk is bestaan de minimale leasebetalingen uit de leasetermijnbedragen en het bedrag van de optie. In het kader van het onderscheid tussen financiële en operationele lease is dit echter niet van belang aangezien in die situatie op grond van criterium A1 of A2 in elk geval sprake is van financiële leasing. Indien niet is voldaan aan criterium A1 of A2 bestaan de minimale leasebetalingen uit:

- de leasetermijnbedragen;
- het bedrag van een eventueel door de lessee of door een met hem gelieerde partij verstrekte restwaardegarantie;
- een mogelijk door de lessee te betalen boete indien aan het einde van de leaseperiode de lease niet wordt verlengd.

Een restwaardegarantie betekent voor de lessor dat hij aan het einde van de lease bij verkoop van het lease-object ten minste het bedrag van de garantie realiseert. Mocht de verkoopopbrengst lager zijn dan moet de verstrekker van de garantie het verschil aan de lessor betalen. Het in de minimale leasebetalingen op te nemen bedrag is het gegarandeerde bedrag en niet het geschatte, in aanvulling op de verkoopopbrengst, aan de lessor te betalen bedrag. Indien een bedrag aan een onafhankelijke derde wordt betaald, waarvoor deze een restwaardegarantie verstrekt, wordt noch het betaalde bedrag, noch het bedrag van de garantie tot de minimale leasebetalingen gerekend. Ook een door de lessee verstrekte garantie voor schulden van de lessor heeft geen invloed op de minimale leasebetalingen.

De uitoefenprijs van een eventueel verkooprecht

dat de lessor ten opzichte van de lessee houdt wordt als restwaardegarantie aangemerkt en maakt dientengevolge wel deel uit van de minimale leasebetalingen. Ten aanzien van een eventuele boete bij het niet verlengen van de lease geldt dat deze uitsluitend in aanmerking moet worden genomen indien bij de aanvang van de lease niet redelijkerwijs vaststaat dat verlenging zal plaatsvinden. Staat verlenging redelijkerwijs vast, dan moet de lease inclusief verlenging worden beoordeeld.

Indien sprake is van een financiële lease moet verder onderscheid worden gemaakt tussen leases waarbij eigendomsovergang aan het einde van de lease aannemelijk is (criterium A1 of A2) en leases waarbij dat niet het geval is. De lessee moet bij een lease die behoort tot de eerste categorie afschrijven over de economische levensduur van het lease-object. Bij de tweede categorie is de te hanteren afschrijvingsduur gelijk aan de leaseperiode.

3 Leasing van roerende zaken – lessor

Een lessor dient te onderscheiden tussen operationele leasing, verkoopleasing (sales-type lease), financieringsleasing (direct financing lease) en hefboomleasing (leveraged lease). De laatste drie vormen worden hierna te zamen aangeduid met financiële leasing (niet te verwarren met financieringsleasing). Bij operationele leasing activeert de lessor het lease-object, bij de andere vormen is dit niet het geval. Ter typering van een overeenkomst door de lessor moet deze eerst bepalen of sprake is van financiële leasing. Is dit niet het geval dan is sprake van operationele leasing. Van financiële leasing is sprake indien ten minste aan één van de criteria A1 t/m A4 is voldaan en tevens aan zowel criterium B1 als criterium B2 is voldaan.⁵

B1: ten aanzien van de ontvangst van de ten minste door de lessee aan de lessor te betalen bedragen bestaat bij de lessor geen bijzondere onzekerheid;

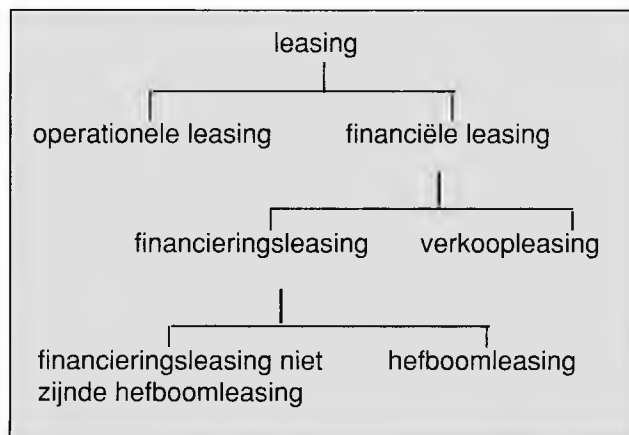
B2: het bedrag van de in verband met de lease ten laste van de lessor komende kosten is niet aan belangrijke onzekerheden onderhevig.

Ten aanzien van criterium A4 (90%-regel) wordt opgemerkt dat de uitkomst hiervan voor de lessee en de lessor niet gelijk hoeft te zijn. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het feit dat de bij het contant maken gehanteerde discountingsvoeten kunnen verschillen (de marginale rentevoet van de lessee komt voor de lessor niet in aanmerking) en anderzijds doordat hetgeen onder minimale leasebetalingen moet worden verstaan voor de lessee en de lessor niet gelijk is. Voor de lessor gelden als minimale leasebetalingen de voor de lessee geldende minimale leasebetalingen verhoogd met het bedrag van een aan de lessor door een niet met de lessor of de lessee gelieerde derde verstrekte garantie. Opgemerkt wordt dat een door de lessee of een met hem gelieerde partij verstrekte restwaardegarantie al is opgenomen in de voor de lessee geldende minimale leasebetalingen. De door een onafhankelijke derde verstrekte garantie kan zowel op de restwaarde als op de leasetermijnbedragen betrekking hebben. In het laatste geval gaat het dan om voor de lessee variabele bedragen (contingent rentals) die door een derde voor een bepaald bedrag aan de lessor worden gegarandeerd. Het bovenstaande houdt in dat het kan voorkomen dat een bepaalde lease-overeenkomst door de lessee als financiële lease moet worden gezien terwijl voor de lessor de overeenkomst een operationele lease is. Dit doet zich voor indien de lease-overeenkomst aan één of meer van de criteria A1 t/m A4 voldoet maar niet voldoet aan zowel criterium B1 als criterium B2. Hiervan is bijvoorbeeld sprake indien er voor de lessor belangrijke onzekerheden bestaan omtrent het bedrag van de kosten dat voor zijn rekening komt. Alsdan dienen zowel de lessee als de lessor het lease-object te activeren. Het omgekeerde is eveneens mogelijk. Indien een onafhankelijke derde een garantie aan de lessor heeft verstrekt zal vanuit de optiek van de lessor eerder worden voldaan aan criterium A4. Dit kan inhouden dat de lessor de lease als financiële lease moet beschouwen terwijl het voor de lessee gaat om een operationele lease. In die situatie vindt noch bij de lessee, noch bij de lessor activering van het lease-object plaats.

Vergoossen betitelt dergelijke situaties als een

asymmetrische behandeling en verwijst naar de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving om aan te geven dat ook in Nederland een dergelijke behandeling tot de mogelijkheden behoort.⁶ Het gaat dan om een (naar Nederlandse maatstaven) in beginsel financiële lease waarbij voor de lessor vaststaat of waarschijnlijk is dat de lessee niet aan zijn verplichtingen voldoet of zal voldoen. In die situatie zal ook de lessor op grond van de Richtlijnen (par. 1.05.120) het lease-object moeten activeren. Bedacht moet worden dat een asymmetrische behandeling ook in Nederland niet beperkt is tot deze bijzondere situatie aangezien de typering van een lease-overeenkomst mede afhankelijk is van subjectieve schattingen ten aanzien van bijvoorbeeld de economische levensduur en het waardeverloop van het lease-object. Daarmee is deze typering geen kenmerk van de overeenkomst maar de visie van een bij de overeenkomst betrokken partij. Op grond van een verschil in visie is het onder hantering van gelijke criteria denkbaar dat een bepaalde overeenkomst door de lessee en de lessor verschillend wordt getypeerd.

Indien voor een lessor vaststaat dat sprake is van financiële leasing moet vervolgens onderscheid worden gemaakt tussen verkoopleasing, financieringsleasing en hefboomleasing. De laatste vorm moet worden gezien als een bijzondere vorm van financieringsleasing. Schematisch kunnen de verschillende leasevormen (vanuit de optiek van de lessor) als volgt worden weergegeven:



Bij verkoopleasing wordt bij de aanvang van de lease door de lessor resultaat op de transactie verantwoord. Bij financierings- en hefboomleasing is dit niet het geval. Hefboomleasing is een leasevorm waarbij in ieder geval drie partijen zijn betrokken; de lessee, de lessor en een financier. De financier verzorgt bij deze vorm van leasing onder bepaalde voorwaarden een substantieel deel van de financiering. De lessor, in dit verband ook wel 'equity participant' genoemd, bereikt een hefboomeffect doordat hij slechts een gedeelte van de lease financiert maar met name in de beginperiode van de lease bepaalde fiscale faciliteiten geniet die gerelateerd zijn aan de totale waarde van het lease-object. Het kan daarbij gaan om een investeringsaftrek op zijn te betalen belasting en om fiscale afschrijvingen (aangezien het blijft gaan om financiële leasing wordt commercieel niet afgeschreven).

Als gevolg hiervan ontstaan bij de lessor in de beginperiode van de lease belangrijke voordelen waardoor het door de lessor in de lease geïnvesteerde bedrag sterk afneemt en mogelijk gedurende een aantal jaren zelfs negatief is. In latere perioden zal dit bedrag weer toenemen door het wegvallen van de in het begin van de leaseperiode optredende voordelen. Ter bepaling van de verwerking in de jaarrekening wordt in eerste instantie over de gehele leaseperiode een overzicht van kasstromen gemaakt. Dit overzicht wordt opgesteld inclusief de belastingeffecten en de betalingen voor rente en aflossing aan de financier. Het eindsaldo is het totaal als resultaat te verwerken bedrag (na belastingen). Dit bedrag wordt op een dusdanige wijze aan de verschillende perioden toegerekend dat het resultaat steeds een zelfde percentage is van het aan het begin van de periode in de lease geïnvesteerde bedrag. Daarbij wordt aan perioden die aanvangen met een negatief in de lease geïnvesteerd bedrag geen resultaat toegerekend. Het te hantieren percentage moet door middel van trial and error worden bepaald. Het saldo van de kasstromen op een bepaald moment is niet gelijk aan het geïnvesteerde bedrag. Een ontvangst verlaagt het saldo van de kasstromen maar hoeft het geïnvesteerde bedrag niet met een zelfde bedrag te verlagen. Het bedrag van de verlaging van het

geïnvesteerde bedrag is gelijk aan de ontvangst minus het gedeelte dat als resultaat wordt aangemerkt. Aan het einde van de lease bedraagt het geïnvesteerde bedrag nihil (voorcalculatorisch) terwijl het saldo van de kasstromen uitkomt op het totale resultaat. Nadat de resultaten per periode na belasting zijn bepaald worden deze vervolgens herleid tot resultaten voor belasting. In het hierna volgende worden de criteria ter onderscheiding van verkoopleasing, financieringsleasing en hefboomleasing nader gepreciseerd.

Verkoopleasing

Van een verkooplease is sprake indien wordt voldaan aan: één of meer van de criteria A1 t/m A4, de criteria B1 en B2 en criterium C.⁷

C: de waarde van het lease-object bij de aanvang van de lease wijkt af van de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs) of de boekwaarde (indien deze afwijkt van de kostprijs). Hierna zal kortheidshalve uitsluitend aan de boekwaarde worden gerefereerd.

Als waarde van het lease-object bij de aanvang van de lease moet de verkoopprijs worden genomen die in een transactie met een onafhankelijke derde tot stand zou komen. Verkoopleasing kenmerkt zich door het feit dat bij de aanvang van de lease resultaat wordt verantwoord. Dit resultaat is niet gelijk aan het verschil tussen de waarde van het lease-object bij de aanvang van de lease en de boekwaarde op dat moment. Als verkoopopbrengst moet de contante waarde (tegen impliciete rentevoet) van de minimale leasebetalingen worden genomen. Dit betekent dat de contante waarde van een gegarandeerde restwaarde mede als opbrengst geldt.

Tegenover deze opbrengst wordt als last bij de aanvang van de lease de boekwaarde van het lease-object verantwoord, verhoogd met de voor de lessor aan de lease verbonden initiële directe kosten en verlaagd met de ongegarandeerde restwaarde. Wat onder initiële directe kosten moet worden verstaan is gedetailleerd omschreven in FAS 91. Bepaalde directe loonkosten kunnen wel tot deze initiële kosten worden gerekend

maar afschrijvingen en andere capaciteitskosten van de lessor in geen geval. De ongegarandeerde restwaarde is dat deel van de verwachte restwaarde dat niet door de lessee of een onafhankelijke derde is gegarandeerd.

Hefboomleasing

Voor hefboomleasing geldt dat voldaan moet zijn aan één van de criteria A1 t/m A4, zowel voldaan moet zijn aan criterium B1 als criterium B2, niet voldaan moet zijn aan criterium C en voldaan moet zijn aan de criteria D1 t/m D4.⁸

D1: bij de lease moet in ieder geval naast de lessor en de lessee een verstrekker van lange termijn financiering zijn betrokken.

D2: de door de financier verstrekte lening moet, gerelateerd aan het met de lease gemoeide financiële belang, substantieel zijn en moet bovendien ten opzichte van de lessor 'non recourse' zijn. Dit houdt in dat de financier geen algemeen verhaal heeft op de lessor. De financier kan wel een verhaalsmogelijkheid hebben op het lease-object en de leasetermijnbedragen. De financiering moet voldoende zijn om bij de lessor een significant hefboomeffect te bereiken.

D3: het door de lessor in de lease geïnvesteerde bedrag (zie hierboven) daalt in de beginperiode van de lease en stijgt daarna weer. Verschillende dalingen en stijgingen kunnen achtereenvolgens optreden.

D4: een met de lease verband houdende investeringsaftrek wordt verantwoord als onderdeel van de uit de lease voortkomende kasstromen.

Het laatste criterium betekent dat geen sprake is van hefboomleasing indien een met de lease verband houdende investeringsaftrek in het jaar van ontstaan in de post belastingen wordt verwerkt (flow-through methode).

Financieringsleasing (niet zijnde hefboomleasing)

Van financieringsleasing, niet zijnde hefboomleasing, is sprake indien:

- wordt voldaan aan één van de criteria A1 t/m A4 en
- voldaan wordt aan de criteria B1 en B2 en

- niet voldaan wordt aan criterium C en
- niet aan alle criteria D1 t/m D4 wordt voldaan.

4 Leasing van onroerende zaken – lessee

Ten aanzien van leasing van onroerende zaken worden in de FASB-richtlijnen vier categorieën onderscheiden: terreinen, terreinen en gebouwen, gebouwen en uitrusting en leasing van een deel van een gebouw.⁹ De aanduiding gebouw(en) moet in dit verband ruim worden uitgelegd. Het gaat om onroerend goed niet zijnde terreinen. Indien een lease-overeenkomst zowel roerend als onroerend goed betreft (gebouwen en uitrusting) geldt dat op een geëigende wijze een schatting moet worden gemaakt van de bedragen die aan het roerend goed en de bedragen die aan het onroerend goed zijn toe te rekenen. Verder vindt typering en verwerking in de jaarrekening plaats als ware er sprake van twee overeenkomsten.

Op de categorieën terreinen, terreinen en gebouwen en leasing van een deel van een gebouw wordt hierna afzonderlijk ingegaan.

Terreinen

Indien de lease voldoet aan criterium A1 of criterium A2 is sprake van financiële leasing. In alle andere gevallen is sprake van operationele leasing. De criteria A3 en A4 spelen bij de bepaling van de verwerking in de jaarrekening van een lease van terreinen geen rol. Het lease-object moet uitsluitend door de lessee worden geactiveerd indien bij de aanvang van de lease vaststaat of vrijwel vaststaat dat aan het einde van de leaseperiode de eigendom van het lease-object overgaat naar de lessee. In andere gevallen dient de lessee niet te activeren.

Terreinen en gebouwen

Bij een lease die zowel terreinen als gebouwen omvat gaat het met name om de vraag of ter zake van de verwerking in de jaarrekening een splitsing tussen de terreinen en de gebouwen moet worden gemaakt. Indien wordt voldaan aan criterium A1 of A2 (eigendomsovergang aan het einde van de leaseperiode) moeten de terreinen en de gebouwen afzonderlijk door de lessee worden

geactiveerd. De gebouwen worden vervolgens over hun verwachte levensduur afgeschreven. Op de terreinen wordt, behoudens in extractieve aanwending, niet afgeschreven.

Indien aan geen van de criteria A1 en A2 wordt voldaan maar wel aan criterium E wordt de lease als geheel beschouwd.¹⁰

E: bij de aanvang van de lease is de waarde van de terreinen minder dan 25% van de totale waarde van de lease-objecten.

Een lease die hieraan voldoet moet aan de hand van de criteria A3 en A4 worden getypeerd als een operationele lease danwel een financiële lease. De verwachte economische levensduur van de gebouwen geldt daarbij als verwachte economische levensduur van de gehele lease. Bij een financiële lease activeert de lessee de terreinen en de gebouwen niet afzonderlijk. Op het geactiveerde bedrag, inclusief de terreinen, moet worden afgeschreven. Afschrijving dient over de leaseperiode plaats te vinden tot het bedrag van een eventueel aan de lessee toevallende restwaarde. Bij een lease die niet voldoet aan de criteria A1, A2 en E moeten de terreinen en de gebouwen afzonderlijk worden beschouwd. Ten aanzien van de terreinen geldt dat deze als operationele lease moet worden behandeld. Ten aanzien van de gebouwen geldt dat met gebruikmaking van de criteria A3 en A4 moet worden bepaald of verwerking als operationele dan wel als financiële lease dient plaats te vinden.

Deel van een gebouw

De lease van een deel van een gebouw kan voor de lessee complicaties met zich brengen indien de waarde van dat deel niet objectief bepaalbaar is. Is deze waarde wel bekend of bepaalbaar dan dient typering en verwerking in de jaarrekening op de zelfde wijze plaats te vinden als bij de lease van een geheel gebouw. Indien de waarde niet objectief bepaalbaar is dient de lessee de lease uitsluitend op basis van criterium A3 (75%-regel) te typeren als een operationele of financiële lease. Als economische levensduur van het deel van het gebouw geldt hierbij de economische levensduur van het gehele gebouw. Concludeert de lessee dat er sprake is van financiële leasing dan acti-

veert hij de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De door hem toe te passen afschrijvingen moeten worden gebaseerd op de leaseperiode.

5 Leasing van onroerende zaken – lessor

Evenals bij roerende zaken moet een lessor een lease met als lease-object onroerende zaken typeren als operationele leasing, verkoopleasing, hefboomleasing of financieringsleasing. De toe te passen criteria verschillen echter ten aanzien van verkoopleasing. Van verkoopleasing is uitsluitend sprake indien voldaan is aan de criteria A1 en C. De criteria A2 t/m A4 en de criteria B1 en B2 spelen daarbij geen rol. Indien wel wordt voldaan aan criterium C maar niet aan criterium A1, moet de lease als operationele lease worden getypeerd. Dit betekent dat een eigenaar van onroerend goed die overweegt dit onroerend goed in lease te geven er rekening mee moet houden dat zijn positie kan verschillen van de positie van een professionele lessor. Bij de eigenaar kan de boekwaarde afwijken van de waarde van het onroerend goed bij de aanvang van de lease; bij een professionele lessor zal dit doorgaans niet het geval zijn. Indien de lease voldoet aan bijvoorbeeld de criteria A4 (90%-regel), B1 en B2, maar niet aan A1 zal de eigenaar moeten concluderen tot operationele leasing terwijl voor de professionele lessor sprake is van financiële leasing (financieringsleasing of hefboomleasing). De typering van een onroerend goedlease als verkoopleasing betekent niet dat in alle gevallen direct bij de aanvang van de lease resultaat kan worden genomen. Winstneming (indien aan de orde) moet plaatsvinden overeenkomstig de regels die van toepassing zijn bij verkoop van onroerend goed. Deze zijn opgenomen in FAS 66. In deze richtlijn worden verschillende methoden van winstneming aangegeven alsmede de criteria op grond waarvan moet worden bepaald welke methode moet worden toegepast.

Slechts bij de 'full accrual method' is het direct verantwoorden van de gehele winst toegestaan. Deze methode mag uitsluitend worden toegepast indien aan ieder van de volgende voorwaarden is voldaan (uitgegaan wordt van de situatie dat de

verkrijgingsprijs niet direct in zijn geheel door de koper wordt voldaan):

- het moet gaan om een 'voltooide' verkoop. Dit houdt in dat de partijen zijn gebonden en aan alle voorwaarden is voldaan;
- de initiële en voortgezette investeringen van de koper zijn toereikend om te veronderstellen dat hij aan zijn verdere verplichtingen zal voldoen;
- de vordering van de verkoper is niet aan enige achterstelling onderhevig;
- de verkoper heeft alle gebruikelijke risico's die aan de eigendom zijn verbonden overgedragen en behoudt geen aanzienlijke voortgezette betrokkenheid bij het verkochte.

Indien winstneming overeenkomstig de 'full accrual method' niet aan de orde is moet winst worden genomen overeenkomstig de 'deposit method', de 'installment method', de 'cost recovery method' of de 'reduced profit method'. Het zou te ver voeren om op deze plaats de voorwaarden voor en de werking van deze methoden te bespreken.¹¹

In het geval dat een lease-overeenkomst zowel betrekking heeft op roerende als onroerende zaken geldt voor de lessor het zelfde als hetgeen hierover ten aanzien van de lessee is vermeld; de overeenkomst moet worden gesplitst waarna de delen afzonderlijk moeten worden beschouwd. Op leasing van terreinen, terreinen en gebouwen en leasing van een gedeelte van een gebouw wordt hierna afzonderlijk ingegaan.

Terreinen

Met betrekking tot leases van terreinen geldt, evenals dat voor lessees het geval is, dat de crite-

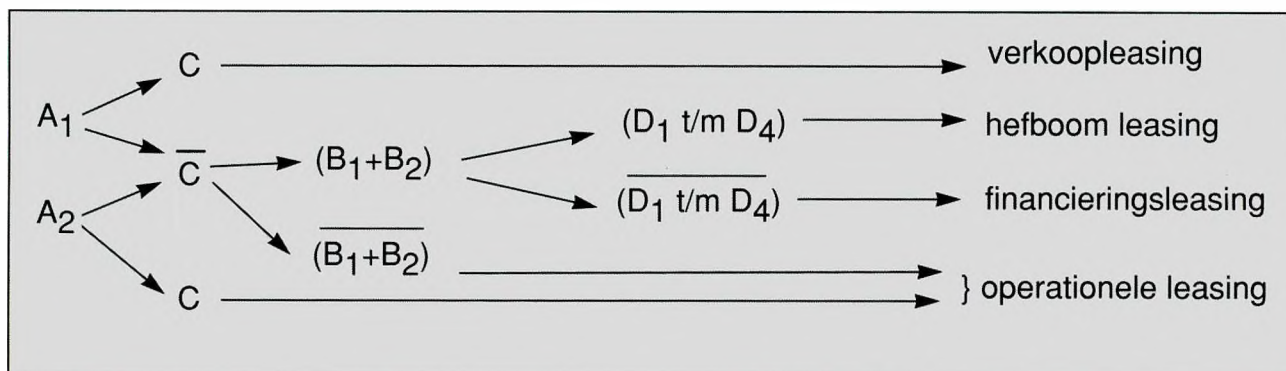
ria A3 en A4 niet ter zake doen. Dit betekent dat slechts van een financiële lease sprake is indien zeker of aannemelijk is dat de eigendom aan het einde van de leaseperiode overgaat op de lessee (criterium A1 of A2) en tevens is voldaan aan de criteria B1 en B2. Hierop bestaan twee uitzonderingen (die volgen uit de hierboven gegeven algemene regels met betrekking tot onroerend goed-leasing):

- van financiële leasing is ook sprake als niet wordt voldaan aan B1 of B2, maar wel aan A1 en C (verkoopleasing);
- indien wordt voldaan aan A2, B1 en B2 is desondanks geen sprake van financiële leasing indien wordt voldaan aan C.

Terreinen en gebouwen

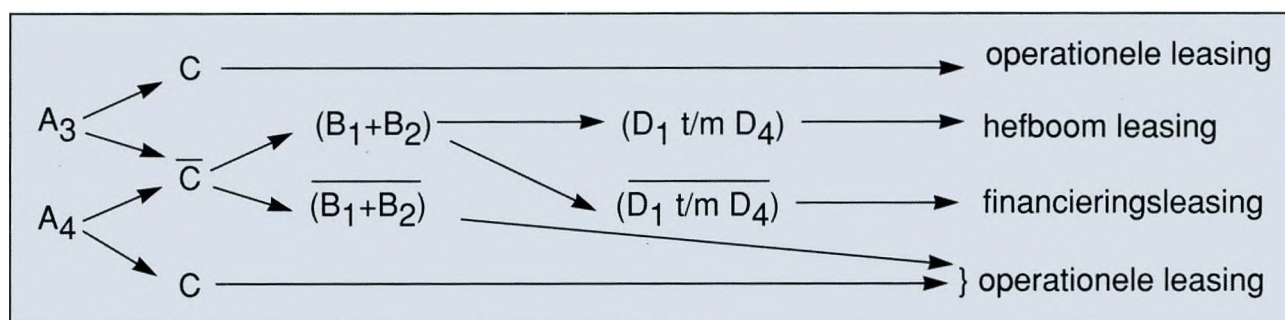
Ook bij de lessor speelt, ter typering van een overeenkomst, de vraag of een splitsing moet worden gemaakt tussen het gedeelte dat betrekking heeft op de terreinen en het gedeelte dat betrekking heeft op de gebouwen. Deze splitsing is niet aan de orde indien eigendomsovergang aan het einde van de leaseperiode zeker of aannemelijk is (criterium A1 of A2). In dat geval verloopt de typering, overeenkomstig de algemene regels voor onroerend goedleasing, volgens het onderstaande schema. In dit schema geven pijlen combinaties van criteria en de typering aan. Een horizontale streep boven de aanduiding van een criterium betekent dat aan het desbetreffende criterium niet wordt voldaan.

Indien eigendomsoverdracht aan het einde van de leaseperiode niet zeker of aannemelijk is, moet getoetst worden aan criterium E (waarde terrei-



nen minder dan 25% van het geheel). Is aan dit criterium voldaan dan moet de lease als geheel worden beschouwd en verloopt de typering als betrof de lease uitsluitend gebouwen. Is aan dit criterium niet voldaan (en tevens niet aan A1 en A2) dan moeten de terreinen en de gebouwen afzonderlijk worden beschouwd. Het terreingedeelte van de lease moet daarbij steeds als operationele leasing worden beschouwd. Het gedeelte dat betrekking heeft op de gebouwen moet volgens het onderstaande schema worden getypeerd.

lease-object aan de lessor heeft verkocht. Voor dergelijke transacties bevatten de FASB-richtlijnen bijzondere voorschriften. Deze voorschriften zijn met name van belang voor de verkoper-lessee indien het lease-object bestaat of mede bestaat uit onroerend goed.¹² Voor de koper-lessor ligt de zaak eenvoudig. Indien de lease op grond van de criteria A1 t/m A4 en de criteria B1 en B2 als een financiële lease moet worden beschouwd moet de sale-leaseback worden verwerkt als een verkrijging gevolgd door een financieringslease. Indien niet aan deze voorwaarden



Wordt voor wat betreft het gedeelte dat op de gebouwen betrekking heeft niet aan A3 of A4 (of beide) voldaan dan moet dit gedeelte, evenals het terreingedeelte, als operationele leasing worden beschouwd.

Deel van een gebouw

Een lessor moet een lease van een gedeelte van een gebouw typeren als operationele leasing indien van het lease-object niet bekend is wat de verkrijgingsprijs of de vervaardigingsprijs is en/of niet bekend is wat de waarde bij de aanvang van de lease is. Bij de lessee moet indien de waarde bij de aanvang van de lease niet bekend is nader worden getoetst aan criterium A3 (75%-regel). Dit is bij de lessor niet het geval. Indien zowel de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als de waarde bij de aanvang van de lease bekend is, moet de lease worden getypeerd en verwerkt als betrof het een lease van een geheel gebouw.

6 Sale-leaseback

Van een sale-leaseback transactie is sprake indien een lessee voorafgaand aan de lease het

wordt voldaan moet de transactie worden beschouwd als een verkrijging gevolgd door een operationele lease. De door een verkoper-lessee te volgen weg is afhankelijk van de vraag of bij de sale-leaseback al of niet onroerend goed is betrokken.

Verkoper-lessee, roerende zaken

Indien het object van de lease uitsluitend bestaat uit roerende zaken moet door de verkoper-lessee onderscheid worden gemaakt tussen:

- leasebacks waarbij het verkochte in zijn geheel of nagenoeg in zijn geheel wordt teruggeleasd;
- leasebacks waarbij slechts een zeer klein deel (minor part) wordt teruggeleasd;
- leasebacks waarbij de leaseback meer omvat dan een zeer klein deel maar minder dan nagenoeg geheel het verkochte.

De in criterium A4 (90%-regel) gehanteerde maatstaf wordt beschouwd als richtsnoer om te bepalen of sprake is van een zeer klein deel van het verkochte of nagenoeg geheel het verkochte. Indien de contante waarde van de als redelijk voor het teruggeleaste te beschouwen leasetermijn-

bedragen gelijk is aan of minder is dan 10% van de waarde van het verkochte wordt de leaseback beschouwd als een minor part. Bij een contante waarde die gelijk is aan of meer bedraagt dan 90% van de waarde van het verkochte wordt het verkochte geacht geheel of nagenoeg geheel te zijn teruggeleest. In dat geval moet de lease worden getoetst aan de criteria A1 t/m A4. Wordt aan één of meer van deze criteria voldaan dan is sprake van financiële leasing, in andere gevallen van operationele leasing. Een resultaat op de verkoop mag in beide gevallen niet onmiddellijk worden verantwoord. Bij financiële leasing moet het resultaat worden geamortiseerd over de afschrijvingsduur van het lease-object. Bij operationele leasing moet naar rato van de leasetermijnbedragen worden geamortiseerd over de leaseperiode. Het te amortiseren bedrag zal doorgaans een winst betreffen maar kan ook een verlies zijn. In het algemeen geldt dat indien de waarde van het verkochte op het moment van de transactie lager is dan de boekwaarde het verschil direct als verlies moet worden verantwoord. Als waarde geldt de prijs die tussen onafhankelijke partijen tot stand zou komen. Indien de sale-leaseback transactie een verkoopprijs inhoudt die lager is dan deze waarde is het verschil een te amortiseren verlies.

Bij een 'minor part leaseback' moeten de verkoop en de lease afzonderlijk worden beschouwd. Dit betekent dat op de verkoop direct resultaat moet worden genomen. Een complicatie kan ontstaan indien de leasetermijnbedragen niet marktconform zijn. Er wordt bijvoorbeeld een verkoopprijs overeengekomen die hoger is dan tot stand zou zijn gekomen indien het uitsluitend om een verkoop zou zijn gegaan. Tegenover deze hogere prijs staan dan hogere leasetermijnbedragen. In dat geval moet een deel van het resultaat op de verkoop over de leaseperiode worden geamortiseerd om in iedere periode het ten laste van het resultaat komende bedrag gelijk te doen zijn aan wat als marktconform kan worden aangemerkt.

Leases waarbij de leaseback noch kan worden beschouwd als een minor part, noch als een leaseback van geheel het verkochte of nagenoeg geheel het verkochte, moeten in beginsel op dezelfde wijze worden behandeld als een leaseback

van geheel het verkochte. In bepaalde gevallen kan echter toch winstneming bij de aanvang van de lease aan de orde zijn. Bij een operationele lease gaat het om het bedrag dat de verkoopwinst hoger is dan de contante waarde van de minimale leasetermijnbedragen; bij een financiële lease om het bedrag dat de verkoopwinst hoger is dan het bedrag dat bij de aanvang van de lease door de lessee voor het lease-object wordt geactiveerd.

Verkoper-lessee, onroerende zaken

Slechts in uitzonderlijke gevallen zal bij een sale-leaseback waarbij onroerende zaken zijn betrokken het lease-object niet langer bij de verkoper-lessee geactiveerd blijven. Is dit het geval dan wordt gesproken van sale-leaseback accounting. Voor de toepassing van deze methode gelden stringente voorwaarden. Het feit dat het lease-object uit de balans van de lessee verdwijnt betekent niet dat in alle gevallen direct resultaat mag worden verantwoord. Winstneming, indien aan de orde, blijft onderhevig aan de bepalingen die in het algemeen gelden ten aanzien van winstneming bij de verkoop van onroerend goed (zie hiervoor). Sale-leaseback accounting mag uitsluitend worden toegepast indien sprake is van een normale leaseback, indien op adequate wijze de initiële en voortgezette investering door de koper-lessee blijkt en indien iedere voortgezette betrokkenheid (continuing involvement) van de verkoper-lessee anders dan door het gebruik van het lease-object ontbreekt. Onder een normale leaseback wordt verstaan een leaseback op grond waarvan de lessee-verkoper het lease-object in zijn bedrijf aanwendt tegen betaling van de leasetermijnbedragen aan de lessor (inclusief eventuele contingent rentals) zonder dat sprake is van enige andere betrokkenheid van de lessee. De eis dat bij de lessee geen sprake mag zijn van voortgezette betrokkenheid betekent in veel gevallen dat de lessee het lease-object zal moeten blijven activeren. Van voortgezette betrokkenheid is onder andere sprake indien:

- de lessee een kooprecht of een koopoptie heeft;
- de lessor een verkooprecht heeft;
- de lessee een belang heeft in de lessor of een

optie heeft op het verwerven van een dergelijk belang;¹³

- de lessee op enigerlei wijze meedeelt in de resultaten van de lessor;
- de lessee aan de lessor een bepaald rendement garandeert op zijn investering in het lease-object;
- de lessee bepaalde zekerheden ten behoeve van de lessor heeft gesteld.

Ter afsluiting

In het voorgaande is het stramien geschetst van de FASB-richtlijnen met betrekking tot leasing. Hoewel deze schets mogelijk gedetailleerd overkomt blijft het slechts een stramien. De richtlijnen zijn vele malen gedetailleerder. Aangegeven is welke criteria een rol spelen in de typering van lease-overeenkomsten. Daarbij is aan bepaalde lease-overeenkomsten en bepaalde bijzondere situaties voorbijgegaan. Te noemen zijn in dit verband onder andere sub-leases, wrap leases,¹⁴ leases tussen verbonden partijen, leases waarbij overheden zijn betrokken en de problematiek die zich kan voordoen bij fusie of overname indien tussen de betrokken partijen lease-overeenkomsten bestaan. Op de als gevolg van een bepaalde typering te volgen verwerkingswijze is slechts fragmentarisch ingegaan. Duidelijk zal in ieder geval zijn gebleken hoe de Amerikaanse benadering verschilt van de Nederlandse.¹⁵ Tevens moge duidelijk zijn dat daar waar de Amerikaanse richtlijnen van belang zijn, raadpleging van deze richtlijnen onontbeerlijk is.

Noten

- 1 De elementen 'voor de bedrijfsuitoefening ter beschikking staan' en 'lopen van risico' worden genoemd in de Memorie van Toelichting op artikel 366 lid 2 BW2 (zie: H. Beckman en O. M. Volgenant (red.). Documentatie rond de jaarrekening, Deventer, losbladig).
- 2 R. G. A. Vergoossen, Leaseclassificatie ten behoeve van lessees in Nederland en de Verenigde Staten, MAB juli/augustus 1989, pp. 274 t/m 283.
- 3 Voor de verwerking van lease-overeenkomsten van belang zijnde FASB-richtlijnen zijn opgenomen in FAS 13, 22, 23, 27, 28, 29, 76, 77, 91, 94, 96 en 98. Indien het gaat om overeenkomsten waarbij onroerend goed is betrokken is daarnaast van groot belang FAS 66: Accounting for Sales of Real Estate. Tevens heeft de FASB in verschillende zogenaamde 'Interpretations' en 'Technical Bulletins' aandacht aan leasing besteed.
- 4 Criteria A1 t/m A4: FAS 13, par. 7; criterium A1: voetnoot toegevoegd bij FAS 98, par. 22e.
- 5 criteria B1 en B2: FAS 13, par. 8; criterium B1: gewijzigd bij FAS 98, par. 22f; criterium B2: voetnoot toegevoegd bij FAS 23, par. 7.
- 6 R. G. A. Vergoossen, MAB juli/augustus 1989, noot 4.
- 7 Criterium C: FAS 13, par. 6b, gewijzigd bij FAS 27, par. 6.
- 8 Criterium D1 t/m D4: Fas 13, par. 42.
- 9 Zie voor de Nederlandse situatie met betrekking tot onroerend goedleasing: H. Beckman e.a.: Onroerend Goedleasing, Kluwer Bedrijfswetenschappen, 1990.
- 10 Criterium E: FAS 13, par. 26b.
- 11 Zie voor een korte uiteenzetting betreffende deze methoden: H. Beckman en R. P. B. van der Laan Bouma, Onroerend Goedleasing in de jaarrekening, in: H. Beckman e.a., Onroerend Goedleasing, Kluwer Bedrijfswetenschappen, 1990.
- 12 zie voor sale-leaseback transacties waarbij onroerend goed is betrokken: A. T. Arcady e.a., Real estate sale-leasebacks under FASB-98, Journal of Accountancy, juni 1989.
- 13 In de praktijk wordt een belang tot 2% niet aangemerkt als voortgezette betrokkenheid aangezien een dergelijk belang wordt beschouwd als niet zijnde materieel.
- 14 Van een wrap lease is sprake indien een onderneming een roerende of onroerende zaak koopt, vervolgens deze zaak aan een ander in lease geeft en vervolgens de zaak verkoopt en terugleest waarbij de eerste lease intact blijft.
- 15 Voor een analyse van dit verschil wordt verwezen naar het in dit blad verschenen artikel van R. G. A. Vergoossen (zie noot 2).