

IFRS 16: De nieuwe boekhoudstandaard en de gevolgen hiervan

mr. K. Keij¹

Op 13 januari 2016 heeft de International Accounting Standards Committee (hierna: 'IASB') een nieuwe boekhoudstandaard voor leasecontracten (die hierna zullen worden aangeduid als: 'huurovereenkomsten') onder de naam International Financial Reporting Standard 16 (hierna: 'IFRS 16') gepubliceerd. De nieuwe standaard, die de huidige standaard de IAS 17 leases vervangt, zal per 1 januari 2019 verplicht moeten worden toegepast door alle EU-ondernemingen die zijn genoteerd aan de erkende kapitaalmarkten. De nieuwe boekhoudstandaard brengt een aantal wijzigingen met zich mee, die voor huurders van vastgoed grote gevolgen kunnen hebben. De meest in het oog springende wijziging is dat alle huurovereenkomsten op de passiefzijde van de balans van de huurder moeten worden opgenomen. Deze wijziging kan grote gevolgen met zich brengen in de vastgoedstrategie van huurders van vastgoed. In *TvHB* 2014 nr. 3 heeft MSc Boris Ziermans in zijn artikel een beschrijving gegeven van de financiële verslaggeving voor diverse typen vastgoedondernemingen overeenkomstig de toenmalige IFRS in het algemeen en specifiek de IAS 17 leases.² In het onderhavige artikel zal nader worden ingegaan op de wijzigingen die de vernieuwde IFRS 16 met zich mee zullen brengen. Tevens zal ik de eventuele gevolgen schetsen voor de bedrijfsvoering van huurders van vastgoed. Voor een uitgebreide uitleg van de IFRS in het algemeen en de IAS 17 leases verwijs ik graag naar het voornoemde artikel van de heer Ziermans. Hoewel herhaling van de inhoud zoveel mogelijk is getracht te voorkomen, is enige herhaling onvermijdelijk in het kader van de leesbaarheid en duidelijkheid van dit artikel.

1. Achtergrond

De nieuwe IFRS 16 komt niet zomaar uit de lucht vallen. De oud-voorzitter van de IASB, David Tweedie, heeft ooit gezegd: '*One of my great ambitions be-*

fore I die is to fly in an aircraft that is on an airline's balance sheet'.³ Deze quote zou de aanzet zijn geweest voor de wijzigingen zoals deze met de nieuwe IFRS 16 zullen worden ingevoerd. Vliegtuigen staan, net als huurovereenkomsten, tot op de dag van vandaag niet op de balans opgenomen en dat was naar de mening van de oud-voorzitter op zijn zachtst gezegd vreemd te noemen. De laatste decennia zijn de eisen van belanghebbenden (zoals banken) ten aanzien van de informatieverstrekking door ondernemingen enorm toegenomen. Het zou dan niet juist zijn indien huurovereenkomsten en vliegtuigen niet op de balans zouden staan opgenomen, nu alsdan kredietverstrekkers een onjuist beeld krijgen van de schuldenpositie van de betreffende ondernemingen.

De invoering van de nieuwe IFRS 16 ging echter niet zonder slag of stoot. Tegen het eind van het jaar 2015 is de IASB pas met een voorstel gekomen waar (het merendeel) van alle ondernemingen die volgens de boekhoudregels van IFRS rapporteren, daadwerkelijk mee akkoord konden gaan. Jarenlange discussies en meningsverschillen tussen de IASB en de ondernemingen die de IFRS standaard hanteren, hebben ervoor gezorgd dat de komst van de nieuwe standaard erg lang op zich heeft laten wachten. Grote retailers (die doorgaans veel panden huren), maar ook luchtvaartmaatschappen en andere grote bedrijven hebben altijd dankbaar gebruik gemaakt van het niet hoeven vermelden van huurovereenkomsten op de balans. Dit leverde vooral in de retailwereld een schijnbeeld op van korte balansen en gezonde solvabiliteitsratio's. Vanzelfsprekend zijn retailers en andere grote huurders van vastgoed gebaat bij gezonde solvabiliteitsratio's, nu banken alsdan eerder geneigd zijn leningen te verstrekken of op andere wijze ondernemingen te financieren. Het is dan ook niet verrassend dat van alle huurovereenkomsten, 85% niet op de balans staat van het totale bedrag van circa 3000 miljard euro aan huurovereenkomsten die beursgenoteerde bedrijven hebben afgesloten.⁴ De IASB achtte deze 'onzichtbaarheid' niet gewenst, als gevolg

1. Katja Keij is werkzaam als advocaat bij BRICKS advocaten te Amsterdam. Dit artikel is geschreven met dank aan Anneloes de Fouw, tevens werkzaam als advocaat bij BRICKS advocaten te Amsterdam.
2. MSc MRICS B. Ziermans, 'IFRS in de vastgoedpraktijk en mogelijke implicaties van de voorgestelde wijzigingen ten aanzien van IAS 17 Leases', *TvHB* 2014, nr. 3.

3. G. F. Burton, E. K. Jermakowicz, *International Financial Reporting Standards: A Framework-Based Perspective*, Routledge 2015.
4. J. Piersma, 'Bedrijven schoorvoetend akkoord met leaseregels', *Het Financieele Dagblad*, januari 2016.

waarvan de vorming van een nieuwe IFRS reeds tien jaar geleden werd ingezet. Uiteindelijk is pas eind 2015 de nieuwe IFRS 16 gepresenteerd, waarvan ik hierna de belangrijkste wijzigingen uiteen zal zetten.

2. Belangrijkste wijzigingen

In de huidige IAS 17 leases wordt er een onderscheid gemaakt tussen zogenaamde 'operational' en 'financial' leases. Financial Lease betekent dat de huurder een zakelijke aankoop financiert en dat de huurder na het einde van de huurovereenkomst het gehuurde goed in eigendom overneemt. Met operational Lease wordt – kort gezegd – bedoeld dat een huurder een onroerende zaak huurt zonder dat daarbij aan het einde van de huurovereenkomst het eigendom overgaat. De 'operational' leases dienen op grond van de IAS 17 leases niet op de balans te worden opgenomen en de 'financial' leases dienen wel op de balans te worden opgenomen. In de nieuwe IFRS 16 wordt dit onderscheid losgelaten. Als gevolg hiervan dienen vanaf 1 januari 2019 alle huurovereenkomsten op de balans van de huurder te worden opgenomen. De vraag rijst wat wordt verstaan onder een huurovereenkomst. In de nieuwe IFRS 16 wordt een huurovereenkomst gedefinieerd als een overeenkomst waarbij de huurder de beschikkingsmacht over het actief verkrijgt over een bepaalde periode in ruil voor vergoeding. Deze definitie sluit aan bij onze definitie van een huurovereenkomst. Huurders dienen alle huurovereenkomsten op de balans op te nemen; er geldt slechts een uitzondering voor huurovereenkomsten van activa met een kleine waarde (onder de € 5.000,-) of huurovereenkomsten van 12 maanden of korter. Op deze manier tracht de IASB te voorkomen dat bijvoorbeeld de huur van laptops of telefoonabonnementen die worden verstrekt aan werknemers van een onderneming, óók op de balans moeten worden genoteerd als gevolg waarvan de consequenties voor grote ondernemingen niet meer te overzien zouden zijn.

De primaire doelstelling van een gewijzigde standaard ten opzichte van de IAS 17 leases is dan ook het bevorderen van transparantie, alsmede inzage in de operationele bezittingen die een onderneming aanwendt en de bijbehorende huurverplichtingen van een onderneming.⁵ De gedachte is dat indien alle huurovereenkomsten op de balans worden opgenomen, dit tot gevolg zal hebben dat derden een reëel beeld krijgen van de financiële verplichtingen die bedrijven aangegaan. Als gevolg hiervan zouden banken en beleggers deze bedrijven beter met elkaar kunnen vergelijken. Ik zet de belangrijkste wijzigingen uit de IFRS 16 ten opzichte van de IAS 17 leases in het hierna volgende op een rij.

De wijzigingen in de nieuwe IFRS 16 ten opzichte van IAS 17 leases betreffen – verkort weergegeven – de volgende:

- Huurders dienen huurovereenkomsten op te nemen op de balans. Een huurovereenkomst wordt in de IFRS 16 gedefinieerd als een overeenkomst waarbij de huurder de beschikkingsmacht over het actief verkrijgt over een bepaalde periode, in ruil voor een vergoeding.⁶ Er geldt slechts een uitzondering voor huurovereenkomsten van activa met een kleine waarde (minder dan € 5.000,-) of huurovereenkomsten van 12 maanden of korter;
- Voor huurders is slechts één model beschikbaar voor de wijze waarop de huurovereenkomsten op de balans dienen te worden opgenomen; het gebruiksrecht wordt lineair afgeschreven en de huurverplichting wordt afgebouwd door middel van een zogenaamd geamortiseerd kostprijsmodel⁷. Hierdoor is er geen sprake van huurlasten, maar zijn deze vervangen door een combinatie van afschrijvingslasten en rentekosten. De zogenaamde EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation, ofwel winst voor aftrek van rente, belasting, afschrijving en afboekingen) en de zogenaamde EBIT (Earnings Before Interest and Tax, hetgeen staat voor winst voor rente- en belastingaftrek en dat ook wel wordt aangeduid als bedrijfsresultaat) veranderen hierdoor substantieel.
- Door huurders dient een zogenaamd 'right of use' oftewel een gebruiksrecht, aan de actiefzijde van de balans te worden opgenomen. Hierdoor wordt op de balans weergegeven dat de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst een gebruiksrecht krijgt dat betrekking heeft op het onderliggende vastgoed gedurende een overeengekomen termijn. De initiële kosten die direct zijn gerelateerd aan de totstandkoming van de huurovereenkomst mogen eveneens worden opgevoerd in het gebruiksrecht.
- Voorts wordt bij huurders een zogenaamde 'obligation to pay', oftewel een betalingsverplichting, opgenomen aan de passiefzijde van de balans. De huurder heeft namelijk de verplichting

6. A. Buisman, 'Lang verwacht, door velen niet gewild maar toch gekomen', februari 2016, <http://www.ey.com/nl/nl/industries/real-estate/ey-ontwikkelingen-in-ifrs-lang-verwacht-door-velen-niet-gewild-maar-toch-gekomen>.

7. De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een actief of verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid. De effectieve-rentemethode is een methode om de geamortiseerde kostprijs van een financieel actief of financiële verplichting te bepalen en de rentebaten of rentelasten toe te rekenen aan de relevante periode.

5. MSc MRICS B. Ziermans, 'IFRS in de vastgoedpraktijk en mogelijke implicaties van de voorgestelde wijzigingen ten aanzien van IAS 17 Leases', *TvHB* 2014, nr. 3. p. 148.

om voor het eerder genoemde gebruiksrecht een vergoeding (te weten de huurprijs) te betalen. Zowel het 'right to use' en de 'obligation to pay' worden gewaardeerd en op de balans opgenomen tegen de contante waarde van de totale toekomstige huurverplichting. Deze verplichting wordt berekend tot de eerste mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen. Dit is een tegemoetkoming aan de vastgoedmarkt, nu in het geval de huurovereenkomst voor de gehele looptijd op de balans zou moeten worden opgenomen, huurders mogelijk weinig genegen zouden zijn om nog langjarige huurovereenkomsten af te sluiten.

- De huurverplichting en het gebruiksrecht zijn bij aanvang aan elkaar gelijk en worden berekend op basis van de netto contante waarde van de in de huurovereenkomst afgesproken huurtermijnen tegen de impliciete rentevoet of tegen de marginale rente in de huurovereenkomst. De impliciete rentevoet van de huurovereenkomst is de disconteringsvoet die volgt uit de gelijkstelling op het tijdstip van het aangaan van de huurovereenkomst van enerzijds de som van de contante waarde van a) de minimale huurbetalingen en b) de ongegarandeerde restwaarden en anderzijds de som van i) de reële waarde van het gehuurde actief en ii) de eventuele initiële directe kosten van de verhuurder. De marginale rentevoet van de huurder is de rentevoet waartegen de huurder een soortgelijke huurovereenkomst zou kunnen afsluiten. Indien deze niet kan worden bepaald, betreft dit de rentevoet waartegen de huurder op het tijdstip van het aangaan van de huurovereenkomst het bedrag nodig voor de aankoop van het actief (in casu het pand) zou kunnen lenen voor een overeenkomstige duur met een overeenkomstige zekerheid. Er hoeft geen rekening meer te worden gehouden met indexering, maar de huurverplichting en het recht moeten wel jaarlijks worden herberekend als indexering of als andere huuraanpassingen optreden. Dit betreft een tijdrovende klus bij grote gehuurde portefeuilles.
- Bij de invoering van de IFRS 16 worden de effecten van deze invoering of met volledige terugwerkende kracht ingevoerd (aanpassing vergelijkende cijfers) of met beperkte terugwerkende kracht (de cumulatieve effecten worden in het openingsvermogen verantwoord). Dit kan grote gevolgen hebben voor het eigen vermogen van de onderneming.
- De nieuwe regels gelden alleen voor de landen die de IFRS hanteren, waaronder alle landen behorende tot de Europese unie. De Verenigde Staten hebben gekozen voor een eigen systematiek. Te weten US GAAP (General Accepted Accounting Principles). Amerikaanse bedrijven moeten weliswaar alle huurverplichtingen op de balans zetten, maar mogen op de verlies- en winstrekening onderscheid blijven maken tussen zogenaamde financial lease (deze stonden altijd al op de balans) en de operational lease (welke tot nu toe niet op de balans werden op-

genomen). Het gevolg is dat bedrijven binnen de IFRS 16 beter vergelijkbaar worden, maar dat de vergelijking tussen Amerikaanse en Europese bedrijven moeilijker wordt.

Voorname wijzigingen zijn ingrijpend te noemen ten opzichte van de IAS 17 leases. Dit brengt met zich mee dat de invoering van de IFRS 16 grote gevolgen kan hebben voor de vastgoedpraktijk. Ik heb in het hiernavolgende de meest waarschijnlijke gevolgen opgenomen, waarbij niet uit te sluiten valt dat er zich nog meer (nadelige) gevolgen zullen voordoen.

3. Mogelijke gevolgen van de invoering van de IFRS 16:

De IFRS 16 kan het volgende tot gevolg hebben:

- Voor huurders zal de implementatie van de IFRS 16 een grote uitdaging zijn. Voor het op de balans kunnen zetten van de 'right of use' en de 'obligation to pay' dienen voor alle huurovereenkomsten de basisgegevens (looptijd, huur, verlening opties, disconteringsvoet) inzichtelijk te zijn. Deze gegevens zijn nodig om de berekeningen te kunnen maken ten behoeve van de verwerking en toelichting op de balans. Daarnaast zal er mogelijk geïnvesteerd moeten worden in (boekhoudkundige) IT-systemen die de verwerking van oude en ook nieuwe huurovereenkomsten op basis van deze boekhoudregels mogelijk moeten maken.
- Het gevolg van het op de balans plaatsen van huurovereenkomsten voor allerlei objecten, en dus ook huurpanden, betekent dat de balans van bedrijven een stuk langer wordt en de EBITDA en netto schulden toenemen. Veelgebruikte balansratio's, zoals de solvabiliteit, zullen direct substantieel lager worden. Dit zal met name gelden voor bedrijven die veel panden huren, zoals retailers en ook banken.
- De nieuwe IFRS leaseregels kunnen derhalve boekhoudkundig leiden tot een verslechterde financiële positie van ondernemingen, nu als gevolg van de nieuwe regels op de balans meer schulden komen te staan. Ondernemingen kunnen als gevolg hiervan geneigd zijn om een verslechterde balanspositie te vermijden door bijvoorbeeld nieuwe huurovereenkomsten met een kortere looptijd en/of met andere voorwaarden dan tot nu toe af te sluiten. Sommige ondernemingen zullen in dit kader mogelijk vergaande maatregelen nemen om de verslechtering van de balanspositie te minimaliseren, met name indien er vanuit de kredietverstrekker de voorwaarde wordt gesteld dat bepaalde solvabiliteitsratio behouden moeten blijven.
- Een kortere huurperiode zal leiden tot een lager te verantwoorden schuld op de balans van de huurder. Ondernemingen zullen daarom bij voorkeur korte huurtermijnen willen overeenkomen. Dit heeft een positieve invloed op de solvabiliteit. In beginsel staat het partijen

volledig vrij om welke duur dan ook overeen te komen. Kortlopende huurovereenkomsten zijn mogelijk, voor zover vereist na goedkeuring van een afwijkend beding door de kantonrechter ingeval van bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW. Hoewel een kortlopende huurovereenkomst een positieve invloed heeft op de solvabiliteit van de huurder, zullen verhuurders hier minder gelukkig mee zijn. Het is de vraag of een verhuurder, indien deze bijvoorbeeld investeringen in het gehuurde moet doen, bereid is om een huurovereenkomst met een korte duur overeen te komen. Voor nieuw te bouwen onroerend goed zal een huurovereenkomst met een looptijd van minder dan tien jaar vaak niet bespreekbaar zijn voor de verhuurder.

- In plaats van de duur van de huurovereenkomst te beperken, kan ook worden geprobeerd om de huurprijs zo laag mogelijk te houden. Dit zal evenwel onwenselijk zijn voor de verhuurder. Indien een lage huurprijs niet tot de mogelijkheden behoort kan het voor huurders aantrekkelijk zijn om panden in eigendom te verwerven, in plaats van deze aan te huren.
- Voor de huurder zal het voordelig kunnen zijn om in plaats van een vaste (basis) huurprijs een omzethuur overeen te komen. Onder de nieuwe IFRS 16 regels hoeven voorwaardelijke leasevergoedingen (waaronder omzetgerelateerde huren) door de huurder niet op de balans te worden verantwoord. Indien een volledige omzethuur niet tot de mogelijkheden behoort, zou ook een combinatie van een lage basis huur en een deel omzet gerelateerde huur een oplossing kunnen bieden. Aangezien het omzetgerelateerde huurdeel niet verantwoord hoeft te worden op de balans, heeft dit aldus een positieve invloed op de solvabiliteitsratio van een onderneming.
- Het is voorstelbaar dat sale-en-leasebacktransacties anders beoordeeld worden, nu bij een sale-en-leasebacktransactie meestal een langdurige huurovereenkomst wordt gesloten en deze huurovereenkomst weer opgenomen dient te worden op de balans.
- Huurders kunnen het nadeel van het overeenkomen van een langere huurtermijn mogelijk inzetten bij onderhandelingen over het sluiten of verlengen van een huurovereenkomst. Huurders kunnen het nadeel van de nieuwe IFRS 16 mogelijk bij huuronderhandelingen in hun voordeel ombuigen door er op te wijzen dat als gevolg van deze regels het voor hen niet voordelig is om nog langjarige huurovereenkomsten aan te gaan. Nu verhuurders doorgaans wel graag langjarige huurovereenkomsten aangaan, kan dit mogelijk een voor de verhuurder nadelig effect hebben op de huurprijs indien een huurder bereid mocht zijn om een langjarige huurovereenkomst aan te gaan.

Bovengenoemde verplichtingen brengen voor retailers en andere grote huurders van vastgoed veel tijd en kosten met zich. Daarbij komt dat de IFRS 16 met terugwerkende kracht wordt ingevoerd voor

huurovereenkomsten die vóór 2019 zijn afgesloten, maar na de datum van invoering (1 januari 2019) van de IFRS 16 aflopen. Evenwel geldt dat huurovereenkomsten, die voor de invoering van de nieuwe standaard eindigen, niet op de balans hoeven worden opgenomen.

4. Implementatie

Zoals gezegd gaat de IFRS 16 met terugwerkende kracht gelden. Het is wat ons betreft raadzaam voor ondernemingen om zo vroeg mogelijk (de inhoud van) alle huurovereenkomsten die na de datum van invoering van de nieuwe standaard eindigen te verzamelen en te ordenen, zodat bedrijven goed voorbereid de veranderingen tegemoet gaan die de IFRS 16 met zich brengt. Hoewel de IFRS 16 pas in 2019 daadwerkelijk wordt ingevoerd, zijn bedrijven naar mijn mening te laat als ze eind 2018 hiermee beginnen. Dit gelet op het feit dat grote beursgenoteerde ondernemingen binnen Europa, tientallen, zo niet honderden huurovereenkomsten zullen hebben afgesloten.