

Der Countdown läuft: Neue Richtlinie IFRS 16 gilt ab 2019

Ab 1. Januar 2019 tritt die Richtlinie IFRS 16 in Kraft. Sie regelt die Bewertung und die Bilanzierung von Leasingverträgen – und damit auch Mietverträgen. So bleibt vielen Unternehmen nur noch dieses Jahr, um ihre Leasingbilanzierung an den neuen Standard anzupassen. Alle hierzu notwendigen Daten zu beschaffen, ist vor allem für Corporates, also Unternehmen ohne immobilienwirtschaftliches Kerngeschäft, nicht einfach. Drees & Sommer unterstützt Unternehmen dabei, ein professionelles Mietmanagement als Teil des Real Estate Managements zu entwickeln und einzuführen.

Beim Thema IFRS 16 gibt es noch Handlungsbedarf. Das zeigt sich allein daran, dass die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR im Jahr 2018 explizit ihren Schwerpunkt bei den Sonderprüfungen auf die neuen IFRS-Regeln legt. Und das, obwohl das Thema schon 2017 auf ihrer Agenda war. Für kapitalmarktorientierte, insbesondere börsennotierte Unternehmen, die nach den internationalen Rechnungslegungsvorschriften des IASB bilanzieren, drängt die Zeit. Konkret sind vor allem Unternehmen aus Handel, Logistik, Transport oder Telekommunikation betroffen, aber auch Hotels und Banken. Bei ihnen gibt es sehr viele Miet- und Leasingobjekte wie Immobilien oder andere hochwertige Güter, die bislang zumeist als Operating-Leasing im Anhang und nicht direkt in der Bilanz auftauchen.

IFRS 16: Nicht nur Finance,- sondern auch Real Estate-Thema

Vor welchen Herausforderungen betroffene Unternehmen dabei in der Praxis stehen, erklärt Thomas Häusser, Partner der Drees & Sommer SE: „Der IFRS 16 ist nicht nur Sache der Finance-, sondern gerade auch eines der Real Estate-Abteilungen. Oftmals übernehmen aber Finanzkollegen fachfremde immobilienwirtschaftliche Aufgaben. Das liegt daran, dass ein zentrales Real Estate Management vielfach nicht existiert oder auch das notwendige Budget dafür nicht bereitgestellt wird“.

Veronika Deuser, Projektpartnerin der Drees & Sommer SE, hat unter anderem ein MDAX-Unternehmen begleitet, ein professionelles Real Estate Management im Zuge des IFRS 16 zu etablieren. Sie stellt fest: „Der IFRS 16 bringt eine Menge Aufwand mit sich. In vielen Unternehmen weiß häufig niemand, welche Immobilien überhaupt weltweit existieren. Mietverträge müssen bei den lokalen Einheiten vor Ort mühsam zusammengetragen werden, da oftmals unklar ist, bei wem sie liegen oder sie ganz fehlen. Auch jegliche Änderungen des bilanzierten Werts, also neue oder Veränderungen an bestehenden Mietverträgen, müssen gemeldet werden. Damit brauchen

Unternehmen effiziente und funktionierende Prozesse, um auch künftig eine regelmäßige Dokumentation und Meldung sämtlicher Änderungen sicherzustellen.“

Schluss mit der Bilanzkosmetik

Beim IFRS 16 gilt: Ab 2019 muss der Leasingnehmer, also beispielsweise der Mieter von Immobilien, das Nutzungsrecht und eine anteilige Verbindlichkeit als Pflichtangabe bilanzieren. Mietverträge werden also zukünftig wie eine Finanzierung gesehen. Dann stehen die Mietverträge zum einen als Vermögenswert in den Aktiva der Bilanz und zugleich als Zahlungsverpflichtung in Form einer Verbindlichkeit in den Passiva. Im Vergleich zum vorher geltenden IAS 17 gibt es dabei nur wenige Ausnahmen. Nicht angesetzt werden müssen zum Beispiel Verträge mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten. Ausgenommen sind auch geringwertige Vermögensgegenstände.

Die Folgen des IFRS 16 sind dabei aber nicht nur eine bloße Verlängerung der Bilanz. Die Richtlinie wirkt sich u.a. dadurch auf die Gewinn- und Verlustrechnung und ebenfalls auf die Berechnung wichtiger Kennzahlen wie Eigenkapitalquote, Verschuldungsgrad, Vermögensrenditen, EBIT oder EBITDA aus. Das wiederum kann Folgen haben wie das Verfehlen von Kreditbedingungen oder Ratings. „Falls noch nicht geschehen, sollten sich betroffene Unternehmen jetzt auf die neue Richtlinie vorbereiten und diese als Chance sehen. Denn die Anforderungen seitens IFRS 16 bieten für das Real Estate Management vieler Corporates die einmalige Möglichkeit, nicht nur Transparenz zu schaffen, sondern auch ein bereits bestehendes Real Estate Management weiterzuentwickeln“, so Deuser.

* * *

Drees & Sommer: Innovativer Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben.

Drees & Sommer begleitet private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit über 45 Jahren bei allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur. Das partnergeführte Unternehmen mit Hauptsitz in Stuttgart ist mit rund 2.400 Mitarbeitern an insgesamt 41 Standorten weltweit vertreten.

Seine Leistungen erbringt Drees & Sommer unter der Prämisse, Ökonomie, Qualität und Ökologie zu integrieren. Diese ganzheitliche und nachhaltige Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“.

Drees & Sommer steht gemeinsam mit EPEA Internationale Umweltforschung in Hamburg für Cradle to Cradle® in der Baubranche und bringt Bauherren, Investoren, Architekten und Produkthersteller zusammen, um das Thema voranzutreiben.