

Lease en huur krijgen hun plek op de balans

Vanaf 2019 gelden nieuwe boekhoudregels voor langlopende huur en lease. De verplichtingen moeten worden opgedeeld in afschrijvingen en rente. "Operational lease en huur worden een schuld, met de bijbehorende boekhoudkundige regels," lichten Kees Tuip en Mariëtte Bos van Amolé B.V., Tax Compliance & Business Administration, toe. "Het heeft effect op de ratio's en balans. En daarmee op de onderhandelingspositie naar de bank."

Door: Hans Pieters

Mariëtte Bos en Kees Tuip hebben op zich wel begrip voor de maatregel. "Het doel is inzichtelijkheid. Het gaat om 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'. De nieuwe regels zorgen ervoor dat je jaarrekeningen beter met elkaar kunt vergelijken. Het geeft een beter zicht op de schulden en bezittingen van een onderneming." Een getrouw beeld van de werkelijkheid: "Alle vormen van aankoop (lease) zijn onder de nieuwe regels gelijkgetrokken, zodat je de balans van onderneming A en onderneming B beter kunt vergelijken."

Langlopende verplichting

Door de nieuwe regels krijgt de beslissing om een langlopende lease- of huurverplichting aan te gaan een nieuwe dimensie. Om te beginnen met lease. Er zijn twee vormen: financial lease en operational lease. Financial lease is een leningsvorm. De machine of de (bestel)auto wordt geactiveerd op de balans.

'De leasewaarde van de auto blijft nu nog buiten de balans'

Bij operational lease betaal je een maandelijks bedrag voor het gebruik, de 'lease' van de auto. De leasemaatschappij blijft eigenaar en aan het einde van het contract moet de auto weer worden ingeleverd. De leasewaarde van de auto blijft buiten de balans. Precies dát gaat veranderen. In 2019 is het de bedoeling dat de operationele leaseverplichtingen ook zichtbaar worden

op de balans. Ondernemers zullen moeten wennen, verwachten Tuip en Bos. "De jaarstukken gaan afwijken van wat de ondernemer voorheen te zien kreeg."

Wat voor operational lease geldt, gaat ook gelden voor huurverplichtingen. Nu wordt huur nog aangemerkt als huisvestingskosten, dat onder de operationele kosten valt. Vanaf 2019 moet langlopende huur (> 1 jaar) worden opgesplitst in afschrijvingen (operationele kosten) en rente. Deze laatste post valt onder de post 'financiële baten en lasten'. "Samengevat: het huurrecht wordt geactiveerd op contante waarde en wordt lineair afgeschreven met daartegenover de contante waarde van de verplichting met de annuïtaire rente en aflossing," legt Bos uit.

Schuldpositie

Tot zover de boekhoudkundige verwerking. Een ander effect is ingrijpender, stelt Bos. "Je moet op de balans waarde aan de huur en/of operationele lease toekennen en uitdrukking geven aan de schuld." Dit heeft effect op de kengetallen. Die verslechteren. "De bank kijkt naar het operationele resultaat. De EBIT stijgt. Eerst kon je de gehele huur opnemen, zometeen zit alleen nog maar de afschrijving erin. Een deel van de huurlasten gaat naar rente." De solvabiliteit verandert hierdoor. "De schuldpositie neemt toe. De schuld wordt groter ten opzichte van het eigen vermogen. De banken moeten dit effect er weer uitfilteren."

Tuip verwacht dat de nieuwe regels op termijn invloed zullen hebben op de voorwaarden die banken stellen bij het verstrekken van nieuwe leningen. "Banken moeten voldoen aan de

kapitaaleisen van Basel III+. Als de ECB meent dat het risico groter is, dan zullen ze dat moeten doorrekenen in de kosten. Het kan ook zijn dat banken de grenzen voor een lening weer optrekken omdat het anders niet rendabel is.”

Andere discussie

Een tweede effect waar een deel van de ondernemingen mee te maken kunnen krijgen is dat ze opeens onder de controleopdracht van de accountant vallen, stelt Tuip. “De balans wordt opgeblazen. Alle leaseverplichtingen en andere langlopende verplichtingen, zoals huur of een garantie, moeten vanaf 2019 worden opgenomen op de balans.”

Fotografie Paul Tolenaar



Mariëtte Bos en Kees Tuip

uit te filteren, dus ook de huur- en leasecontracten. En bij een uitkeringstoets keek je al naar de verplichtingen, dat zou niet uit mogen maken. De toets blijft hetzelfde: je moet je huur en/of operational lease kunnen voldoen.”

Het effect is dat financiële verplichtingen niet langer abstract zijn. De kosten die een ondernemer jaarlijks uitgeeft aan huur en bijvoorbeeld de lease van een auto worden zichtbaar. Tuip: “De operationele lease komt snoeihard op je balans te staan.” Hopelijk worden ondernemers wakker geschud, valt Bos bij: “Het is goed voor de ondernemer dat hij krijgt te zien en gaat inzien welke langlopende verplichtingen hij is aangegaan. De horizon bij operational lease is vaak maar een maand. Vaak realiseert een ondernemer zich onvoldoende dat je niet zomaar kunt stoppen met een contract en dat je moet betalen om van je huur af te komen.”

Vooralsnog zijn de nieuwe boekhoudregels voor alle bedrijven die IFRS toepassen, dit zijn vaak beursgenoteerde ondernemingen. Maar zeggen Bos en Tuip: “Veel regels sijpelen door naar het mkb, we hebben daar voorbeelden genoeg van. Daarnaast kun je te maken krijgen met een dochteronderneming in Nederland van een beursgenoteerd bedrijf die IFRS toepast.” Voorbereid zijn kan geen kwaad. ■

‘De positie naar de bank toe wordt lastiger’

De positie naar de bank toe wordt lastiger, vrezden Tuip en Bos. “Als je schuld moet herfinancieren, kun je dat het beste nog dit jaar doen. Volgend jaar heb je andere ratio’s. Dan beland je in een andere discussie. Eigenlijk zou je een aparte rubriek moeten hebben, waarin je de lease- en huurverplichtingen vermeldt.”

Wakker geschud

De nieuwe boekhoudregels hebben waarschijnlijk minder effect op de onderhandelingspositie bij verkoop of bij de verplichte uitkeringstoets bij dividend, lichten ze toe. “Bij de verkoop/aankoop is het belangrijk om alle verplichtingen goed