

# IFRS 16

Leasingbilanzierung mit SAP S/4HANA

» Hier geht's  
direkt  
zum Buch

# DAS VORWORT

# Geleitwort von Dr. Bernd Limberger

Seit dem 1. Januar 2019 sind die Leasingstandards IFRS 16 und US-GAAP ASC 842 für alle Unternehmen verbindlich, die nach IFRS oder US-GAAP bilanzieren. In der Folge bedeutet dies für die Unternehmen, dass sie ihre Leasingverhältnisse sowohl in der Anlagenbuchhaltung als Nutzungsrechte als auch als kurz- und langfristige Verbindlichkeiten ausweisen müssen.

Die Praxis hat gezeigt, dass Unternehmen eine sehr große Bandbreite an Leasingverhältnissen besitzen. Dies beginnt bei klassischen Leasingverhältnissen für Gebäude, Maschinen, Fahrzeuge und erstreckt sich über Flugzeuge, Schiffe, Container, Tankwagen bis hin zu Katalysatoren in der chemischen Industrie und Softwarenutzungsrechten. Ausgenommen sind weiterhin Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten (Short-term Leases) oder mit einem geringen Wert (Low Value Leases, nach gängiger Meinung unter 5.000 €).

Große Bandbreite von Leasing-verträgen

Die Praxis hat gezeigt, dass die Kunden, die SAP Contract and Lease Management oder kurz SAP CLM nutzen, ein Vertragsvolumen von mehreren Hundert bis zu über eine Million Verträge verwalten, je nach Branche und Unternehmensgröße.

Weiterhin großer Beratungsbedarf

Wie in der ersten Auflage des Buches bereits prognostiziert, hat die Einführung der neuen Leasing-Standards für IFRS und US-GAAP weltweit eine große Welle an Beratungsanfragen und Projekten ausgelöst. Auch im sechsten Jahr nach Inkrafttreten der Standards ist immer noch eine merkliche Nachfrage nach IFRS-16-Projekten zu verzeichnen. Diese haben im Wesentlichen folgende Ursachen:

- Kunden, die in den Jahren 2017 bis 2019 proprietäre Lösungen eingeführt haben, die schnell und einfach erste Zahlen geliefert haben, suchen nun eine Lösung, die in ihre Finanzbuchhaltung integriert ist und steigen um auf SAP CLM.
- Kunden, die ihre SAP-S/4 HANA-Transformation durchgeführt haben oder gerade planen, versuchen, ihr im Einsatz befindliches Software-Portfolio zu vereinheitlichen und neu zu planen und setzen dabei auf SAP CLM als vollintegrierte Lösung in ihr S/4 HANA Finance.

Diese weiterhin anhaltende Nachfrage nach der Lösung erklärt, warum dieses Buch in seiner ersten Auflage mittlerweile vergriffen ist.

Deshalb haben sich die beiden Autorinnen, Frau Dr. Anke Köppe (ehemalige Entwicklungsleiterin RE-FX) und Frau Sabine Toman (Principal Consultant SAP Services, Schwerpunkt Immobilienmanagement) entschlossen, ihre

Aktualisierte Auflage

langjährige praktische und technologische Erfahrung in der Erstellung der zweiten Auflage einzubringen, um diese Auflage nicht nur zu aktualisieren, sondern auch zu erweitern. Damit wird dem unverändert hohen Beratungs- und Informationsbedarf Rechnung getragen, der insbesondere durch die fortlaufenden Einführungen und Migrationen im SAP-Umfeld, aber auch durch Anpassungen der Regularien weiter besteht. Beispielsweise hat das Financial Reporting Council beschlossen, dass der IFRS-16-Standard in leicht abgeänderter Form in Unternehmen, die nach UK GAAP bilanzieren, ab 1. Januar 2026 anzuwenden ist.

**Inhalt des Buches**

Das Buch beginnt mit einer umfassenden Einführung in das zentrale Element der Implementierung – den allgemeinen Vertrag in SAP CLM – und gibt besonders Neukunden einen fundierten Überblick über die Funktionalitäten und Konfigurationsmöglichkeiten der Lösung. Es folgen Kapitel, die die Integration mit SAP Financials sowie die technische Realisierung der automatisierten Buchungslogik detailliert beleuchten.

Vertiefende Ausführungen zu den regulatorischen Anforderungen, zur systemseitigen Umsetzung und zu den praktischen Anwendungsfällen – von einfachen bis hin zu komplexen Leasingverträgen – bilden einen maßgeblichen inhaltlichen Schwerpunkt. Die Auswirkungen von Vertragsänderungen und Modifikationen und deren bilanzielle Behandlung werden ebenso erläutert wie verschiedene Implementierungs- und Migrationsszenarien. Damit erschließt das Buch nicht nur einer breiten Anwenderzielgruppe (Fachbereiche, IT, Projektleitung), sondern auch Beratern und Wirtschaftsprüfern wertvolles Know-how.

Besonders hervorzuheben ist die Berücksichtigung sowohl von On-Premise- als auch von Cloud-Lösungsszenarien, was heute im Rahmen der SAP-S/4 HANA-Transformation zunehmend an Bedeutung gewinnt. Ebenso werden die Fiori-Apps zu Bedienung und Konfiguration unter SAP S/4 HANA beschrieben.

Kaum ein anderes Werk bietet eine vergleichbar praxisnahe wie fundierte Hilfestellung bei der Einführung, Konfiguration und Anwendung der SAP-Lösung zur Leasingbilanzierung. Die strukturierte Wissensvermittlung aus erster Hand macht dieses Buch zum unverzichtbaren Grundlagen- und Nachschlagewerk für alle, die sich aktuell oder zukünftig mit der IFRS-16-/ASC-842-Umsetzung auf Basis von SAP-RE-FX befassen.

Ich bedanke mich bei den Autorinnen für ihr Engagement und wünsche allen Leserinnen und Lesern viel Erfolg bei der praktischen Umsetzung der Anforderungen – und Freude an der Arbeit mit diesem Buch.

Walldorf, im Juli 2025

Dr. Bernd Limberger  
Head of LoB Unit Finance/Real Estate  
SAP Customer Success & Delivery Deutschland

# Geleitwort von Franz Kehrein

»Was lange währt ...« – so könnte man die Entwicklung von IFRS 16 zusammenfassen. Nach spektakulären Firmenpleiten erkannte man in den frühen 2000er-Jahren Handlungsbedarf bei der bilanziellen Handhabung von Leasingverträgen. Die Problematik bestand darin, dass der weitaus überwiegende Teil der Leasingverpflichtungen nicht bilanziert werden musste und damit Überschuldungen von Unternehmen oft erst zu spät erkannt wurden.

Um dieses Dilemma zu beheben, haben sich die beiden wichtigsten Rechnungslegungsboards, das IASB (International Accounting Standards Board) und das FASB (Financial Accounting Standards Board), im Jahr 2006 darauf verständigt, die Bilanzierung von Leasingverhältnissen neu und einheitlich zu regeln. Damit begann ein langwieriger, zäher Prozess: Der neue Standard sollte bei Miet- und Leasingverträgen sowohl für Immobilien als auch für Mobilien und in gleicher Weise auf Leasinggeber- und Leasingnehmerseite Anwendung finden.

Am Ende dieses Prozesses kam es dann zu einer Regelung, die vorrangig für die Leasingnehmerseite gilt und dies auch in unterschiedlichen Ausprägungen beider Boards. Für die Leasinggeberbilanzierung gelten im Wesentlichen weiterhin die bisherigen Regelungen nach IAS 17. Spätestens ab dem Geschäftsjahr 2019 mussten nach diesen neuen Rechnungslegungsvorschriften mehr oder minder alle Leasingnehmerverhältnisse in der Bilanz als sogenannte *Right-of-Use-Anlagen* mit einer korrespondierenden Verbindlichkeit aktiviert werden.

Trotz der langwierigen Verhandlungen der Boards war im SAP Real Estate Management (SAP RE) spätestens ab 2010 klar, dass hier ein erheblicher Handlungsbedarf auf unsere Softwarelösung zukommen wird. Als damals verantwortlicher Produktmanager begann ich mit unserer Entwicklungsabteilung, Lösungsmöglichkeiten für die sich abzeichnenden Anforderungen auszuarbeiten.

So versuchten wir, in zahlreichen Kunden-Workshops Klarheit über die zu erwartenden Anforderungen zu bekommen. Insbesondere stellte sich in diesen Workshops sehr schnell heraus, dass die Kunden zur Handhabung der neuen Rechnungslegungsvorschriften eine einheitliche Lösung für die Abbildung ihrer Leasing-/Mietverhältnisse anstrebten.

Für die SAP-RE-Kunden bestand in jedem Fall Handlungsbedarf, ihre Mietverträge nach den neuen Regularien zu bewerten. Da der Vertrag in SAP RE

Der Anstoß und was daraus wurde

Für SAP besteht Handlungsbedarf

Annäherung an eine IT-Lösung

so allgemein gehalten ist, dass damit verschiedenste Vertragsgegenstände sowohl in Leasingnehmer- als auch in Leasinggeberverträgen abgebildet werden können, bot es sich an, diesen Vertrag zukünftig als *allgemeinen Leasingvertrag* zu nutzen.

**Erster Prototyp 2011**

Auf Basis dieser Entscheidung wurde ab 2011 von der SAP-RE-Entwicklung ein erster Prototyp zur Evaluierung der bilanziellen Auswirkungen von Leasingverhältnissen bereitgestellt. In enger Abstimmung zwischen dem Produktmanagement aus dem Bereich Financials und dem der RE-Entwicklung wurde die Entscheidungsfindung der beiden Rechnungslegungsboards fortlaufend verfolgt und sukzessive eine voll integrierte Lösung zur Bewertung von Leasingverhältnissen entwickelt. Diese Lösung ermöglicht es, Leasingverträge nach unterschiedlichen Rechnungslegungsvorschriften (z. B. nach HGB, IFRS, US-GAAP) zu bewerten, ledgerabhängig zu buchen und bei Bedarf in der Anlagenbuchhaltung zu aktivieren.

**SAP-Lösung vor Fertigstellung**

Als ich Ende 2015 aus dem Unternehmen SAP ausschied, standen die Regularien der neuen Leasingstandards noch nicht endgültig fest, aber Datenmodell und zentrale Teile der Entwicklung waren auf Basis der bis dahin veröffentlichten Draft-Versionen fertiggestellt. Meinem Nachfolger, Marc Hoffmann, blieb es überlassen, die Lösung nach der endgültigen Bekanntgabe der Regularien zur Marktreife zu führen, was sich dann als weitaus schwierigerer Prozess erwiesen hat. Um den weltweiten Anforderungen der Kunden und Wirtschaftsprüfer gerecht zu werden, war noch ein enormer Konzeptions- und Entwicklungsaufwand notwendig. Ein Indiz hierfür waren Hunderte von Hinweisen, die nach der Auslieferung der ersten Version bis heute zur Weiterentwicklung und Optimierung von SAP bereitgestellt wurden.

Heute hat sich die Lösung etabliert und ist äußerst erfolgreich rund um den Globus im Einsatz.

Ich selbst habe nach meiner Zeit bei der SAP die Lösung bei einer Vielzahl unterschiedlichster Kunden eingeführt. Es war zwar oft knifflig, aber durch die Flexibilität der Lösung und Unterstützung der SAP-Kollegen konnten wir jedes dieser Projekte zu einem erfolgreichen Abschluss führen. Bei der Implementation und dem Handling der Lösung hat den Kunden auch die Erstauflage des vorliegenden Buches äußerst nützliche Dienste erwiesen. Auch ich selbst habe bei meinem Einführungsprojekt oft das Buch zurate gezogen und kann es wärmstens empfehlen.

Da sich die Lösung softwareseitig seit der ersten Auflage stark weiterentwickelt hat, freue ich mich sehr auf die neue Auflage.

**Franz Kehrein** bis Ende 2015 Product Manager SAP RE

# Einleitung

Kaffeecke werden bei SAP sehr geschätzt. Das liegt zum einen natürlich an dem Kaffee, den man dort bekommt, aber auch daran, dass man bei deren Besuch zwanglos mit Kollegen und Kolleginnen ins Gespräch kommt. Man hört Schönes (»Weißt du schon? A. ist Vater geworden ...«), weniger Schönes (»B. hatte einen Unfall ...«) und kann nebenbei fachliche Fragen ansprechen (»Kennst du jemanden, der mir bei Problem C helfen kann?«). Kaffee, Tee und Wasser sind gut, und auch den kleinen Schwatz schätzen viele. Aber manchmal erwächst aus dem kleinen Schwatz viel, viel Arbeit.

Kaffeepause

So ging es einer der beiden Autorinnen dieses Buches, Dr. Anke Köppe, seinerzeit zuständig für SAP RE – sie wurde von einem Kollegen aus der Entwicklung des SAP Finanzwesens in der Kaffeecke angesprochen. »Habt ihr euch eigentlich schon mit dem neuen IFRS-Standard für Leasingverträge befasst?« Die spontane Reaktion lautete: »Warum sollten wir? Wir haben keine Leasingverträge, wir machen nur Mietverträge.« Er ließ aber nicht nach – und er hatte recht!

Warum haben wir das nicht gleich verstanden? Weil wir Deutsch sprachen und nicht Englisch. Im Deutschen unterscheiden wir zwischen Miete und Leasing. Im Englischen hingegen gibt es diese Unterscheidung nicht – beides heißt *to lease*. Mietverträge sind Leasingverträge, Leasingverträge sind Mietverträge. Wenn wir im Deutschen über Leasing sprechen, meinen wir üblicherweise Fälle wie diese: Ein Unternehmer least einen Lieferwagen, anstatt ihn zu kaufen. Wenn der Unternehmer aber ein Büro mietet, sprechen wir nie von Leasing, sondern stets von Miete.

Leasing oder Miete

Im deutschen Sprachgebrauch nehmen wir mit unserer Unterscheidung zwischen »Leasing« und »Miete« etwas vorweg, das in verschiedenen Bilanzierungsrichtlinien unterschieden wird. *Capital Lease* bzw. *Finance Lease* – *Finanzierungsleasing* wird im Deutschen landläufig Leasing genannt. *Operating Lease* – *operatives Leasing* wird dagegen gewöhnlich als Miete bezeichnet.

Finanzierungs-leasing und  
operatives Leasing

Einen wesentlichen Aspekt haben alle Bilanzierungsrichtlinien gemeinsam: Finanzierungsleasing bezeichnet im Allgemeinen die Nutzung eines Vermögensgegenstandes auf Ratenbasis, wobei die Lebenszeit des Vertragsgegenstandes am Ende der Leasingzeit weitgehend abgelaufen ist. Leasing ersetzt in diesem Fall den Kauf, es geht also letztlich um eine Finanzierung. Operatives Leasing meint hingegen die Überlassung des zeitweiligen Nutzungsrechts an einem Vermögensgegenstand, wobei die Nutzungszeit nur einen kleineren Teil der Lebenszeit des Vertragsgegenstandes betrifft. Der

Vertragsgegenstand geht nach Ende des Vertrags an den Vertragspartner zurück. Das trifft typischerweise auf Immobilien zu.

Auf eines konnten wir uns also bis dahin verlassen: Mietverträge im klassischen (deutschen) Sprachgebrauch sind so gut wie immer als operatives Leasing einzustufen. SAP RE, das sich im Wesentlichen um Immobilienvermietung kümmerte, hatte bisher demnach wenig Anlass, sich mit dem Konzept des Finanzierungsleasing zu befassen. Für operatives Leasing werden die Kosten des Vertrags direkt in die Gewinn-und-Verlust-Rechnung (GuV) gebucht – das machten wir im SAP RE schon immer. Finanzierungsleasing dagegen gehört in die Bilanz – das mussten wir im SAP RE nun lernen.

**Das Entwicklungsteam startet durch**

Die neuen Leasingstandards erforderten eine massive Erweiterung unserer Programme. Sie mussten »lernen«, die Verträge richtig zu bewerten und die Werte in die Bilanz zu buchen. Unser damaliger Product Manager Franz Kehrein erstellte ein Fachkonzept und entwickelte es laufend weiter. Auf dieser Basis entstand eine Lösung zur bilanziellen Bewertung von Leasingverträgen in SAP RE. Mit Kreativität und unglaublichem Engagement gelang es dem Team des SAP-RE-Development-Supports, die Lösung termingerecht bereitzustellen. Bereits wenige Wochen nach der Veröffentlichung der neuen Standards konnten wir einen umfassenden Test mit Kunden und Beratern durchführen.

## Worum geht es in diesem Buch?

Dieses Buch beschreibt die IFRS-16-Lösung von SAP als Bestandteil des Vertragsmanagements von SAP Contract, Lease, and Real Estate Management (SAP CLRM) bzw. des SAP Contract and Lease Managements. Diese Lösungen für das Vertragsmanagement können Sie einsetzen, um Miet- und Leasingverträge abzubilden. Neben der Möglichkeit, das eigentliche Vertragswerk dazustellen, Forderungen oder Verbindlichkeiten zu buchen, ist es möglich, die Verträge nach verschiedenen Rechnungslegungsvorschriften zu bewerten – insbesondere nach IFRS 16, US-GAAP ASC 842 und nach HGB.

**Worum geht es in diesem Buch nicht?**

Das Vertragsmanagement ist in die SAP-Anlagenbuchhaltung integriert, basiert aber nicht auf der klassischen Funktion der Leasinganlagen der Anlagenbuchhaltung. Diese klassischen Leasinganlagen werden hier nicht dargestellt. Ebenfalls nicht Gegenstand des Buches ist die SAP-Lösung für professionelle Leasinggeber *SAP Leasing*. Die Leasingbuchhaltung des SAP Leasings basiert technisch auf der *SAP Lease Accounting Engine (LAE)*, die ebenfalls nicht behandelt wird.

Das Buch richtet sich an (zukünftige) Anwender und Anwenderinnen sowie deren Berater und Beraterinnen. Neben der Anwendungssicht wird auch immer das Customizing dargestellt bis hin zu den umfassenden Möglichkeiten für modifikationsfreie Erweiterungen. So ist dieses Buch gedacht als Begleitung bei der Einführung des SAP Vertragsmanagements und als Nachschlagewerk während der Nutzung der Software.

**Unsere Zielgruppe**

Für das Verständnis der buchhalterischen Aspekte der Lösung werden Grundbegriffe des SAP Finanzwesens vorausgesetzt.

## Inhalt und Struktur

Das Buch ist in zwei Teile untergliedert:

### Teil I: Verträge bearbeiten

Im ersten Teil des Buches beschreiben wir die Grundfunktionen des Vertrages im SAP RE:

- Wie werden Verträge aus Sicht des Vertragsgebers oder des Vertragsnehmers abgebildet?
- Welche Möglichkeiten gibt es, vertragliche Regelungen über die Nutzung oder Bereitstellung von Vermögensgegenständen oder Dienstleistungen zu treffen?
- Wie werden Angaben über Art, Höhe und Rhythmus der Zahlungen der Vertragspartner erfasst?
- Welche Regelungen über Vertragslaufzeiten, Kündigungsregeln und Verlängerungsoptionen sind möglich?
- Wie werden die Forderungen und Verbindlichkeiten aus den Verträgen in das SAP Finanzwesen gebucht?

### Teil II: Verträge bewerten

Im zweiten Teil des Buches zeigen wir, wie Sie Verträge parallel nach mehreren Rechnungslegungsvorschriften bilanziell bewerten können. Sie erfahren, wie Leasingraten bzw. Mieten behandelt werden, wie anfängliche Kosten, Anreizzahlungen und andere Sonderkonditionen, die im Vertrag vereinbart sind, in die Bewertung einbezogen werden.

Die Erstbewertung von Verträgen ist noch recht übersichtlich. Richtig komplex wird die bilanzielle Bewertung, sobald Vertragsänderungen ins Spiel kommen. Wir behandeln Fragen wie diese:

- Was passiert im Fall einer Vertragsverlängerung?
- Wie werden Rückgaben oder Teilrückgaben von Vertragsgegenständen behandelt?
- Welche Auswirkung hat die Erhöhung der Leasingrate oder Miete nach einer Indexreihe, z. B. einem Verbraucherpreisindex?

**Der Leasingstandard und das System leben**

Alle Informationen im Buch über das Vertragsmanagement von SAP Real Estate Management (SAP RE) bzw. SAP Contract and Lease Management (SAP CLM) wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die Autorinnen können nicht ausschließen, dass sich im Buch abgebildete Funktionen in der Zukunft ändern werden. Die Informationen und Beispiele im Buch stellen keine Zusagen über vorhandene oder in Zukunft verfügbare Funktionen des SAP-Systems dar. Wie der Leasingstandard selbst ist seine systemseitige Abbildung im Wandel. Anregungen aus der Praxis, Änderungen in der Gesetzgebung und der Auslegung der Gesetze fließen in die Software ein und führen ggf. zu Änderungen in der Handhabung. Fehler in der Software, die trotz aller Sorgfalt unvermeidbar sind, müssen beseitigt werden. SAP wird auf das Feedback seiner Kunden und Verbesserungsvorschläge reagieren, um die Software möglichst gut bedienbar zu machen. Um über Neuerungen auf dem Laufenden zu bleiben, empfehlen wir Ihnen regelmäßige Besuche des SAP Service Marketplace.

## Danksagung

Wir möchten uns an dieser Stelle sehr herzlich bedanken bei den vielen Kollegen und Kolleginnen, die diese Lösung und dieses Buch ermöglicht haben.

Basierend auf der Vertragslösung, die unter der Leitung der langjährigen Managerin des RE-Entwicklungsteams Marlies Meeßen entstand, wurde unter der Federführung unseres Product Managers Franz Kehrein das Fachkonzept für die Bewertung der Verträge erstellt. Kunden und Beratungsteams gaben reichlich konstruktives Feedback und fachliche Unterstützung.

Dem unglaublichen Engagement des RE-Entwicklungsteams im Development Support, insbesondere dem großartigen Einsatz der Softwarearchitekten Ralph Wagenführer (Finanzstrom) und Dr. Holger Nickolaus (Anbindung an das SAP Finanzwesen), ist es zu verdanken, dass aus dem Konzept eine reale Lösung wurde. Jedes Mitglied des Teams hat mit hohem Einsatz zur Lösung beigetragen – durch eigene Entwicklungen oder dadurch, dass es anderen den Rücken freigehalten hat, wenn im Support gerade wieder Hochbetrieb war.

Die Lösung wäre ohne die Unterstützung aus anderen Support- und Entwicklungsteams nicht möglich gewesen. Wir danken sehr herzlich den Kollegen und Kolleginnen aus dem SAP Finanzwesen, insbesondere aus der Anlagenbuchhaltung, für ihre tatkräftige und pragmatische Hilfe.

Unsere Quality-Managerin Katrin Biber sorgte mit aufwendigen wiederkehrenden Tests dafür, die Stabilität der Programme zu sichern – nun half sie uns dabei, die Qualität dieses Buches zu sichern – vielen lieben Dank! Wir bedanken uns bei unseren Lesern und Leserinnen für das Feedback, das wir zur Erstauflage des Buches erhalten haben – das war konstruktiv und hilfreich.

Schließlich entschuldigen wir uns bei unseren Familien, wenn wir das eine oder andere Mal ihre Geduld überstrapaziert haben.

Den Mitarbeitenden des Rheinwerk Verlags, insbesondere Frau Eva Tripp und Eva Wigger, gilt unser herzlicher Dank für die gemeinsame Arbeit an unseren Texten und die vielen guten Tipps zu deren Gestaltung.