

Geleitwort von Dr. Bernd Limberger

Mit den neuen Bewertungsstandards für Leasingverträge gemäß IFRS und US-GAAP haben die federführenden Boards IASB und FASB die bisherige Betrachtungsweise von Leasingverhältnissen aus der Sicht des Leasingnehmers grundlegend geändert. Wurden bisher Leasingverhältnisse in der Mehrheit der Fälle als Aufwand gesehen und lediglich im Bilanzanhang ausgewiesen, so müssen diese zukünftig im Anlagevermögen und damit in der Bilanz eines Unternehmens ausgewiesen werden.

Das stellt Unternehmen vor die Herausforderung, die neuen Standards zeitnah und umfassend in ihren IT-Systemen abzubilden. Das bedeutet:

Herausforderungen
für Unternehmen

- Eine Vielzahl von bisher dezentral bearbeiteten Leasingverhältnissen muss einer einheitlichen Betrachtungs- und Bewertungsweise unterzogen werden.
- Durch die nun notwendige Betrachtungsweise eines Leasingverhältnisses aus operativer Sicht und aus bilanzieller Sicht müssen in den Unternehmen neue Prozesse und Abläufe implementiert werden.
- Das bisher geringe Volumen an Finance-Lease-Verträgen, die schon nach derartigen Betrachtungsregeln zu bewerten waren, hat sich deutlich erhöht. Eine manuelle Bearbeitung aller Leasingverhältnisse in einem Unternehmen, wie es in vielen Fällen für die Finance Leases möglich war, ist nicht mehr möglich. Die Arbeitsabläufe müssen automatisiert werden.
- Das Zeitfenster von der Veröffentlichung bis zur ersten Anwendung der neuen Standards ab dem 01.01.2019 beträgt im kürzesten Fall gerade einmal zwei Jahre und zehn Monate.

Gerade der letzte Punkt macht es sowohl für Unternehmen, als auch für Lösungsanbieter wie SAP sehr schwer zu reagieren. Dies hat zur Folge, dass wir als Beratungsorganisation von SAP derzeit eine sehr stark gestiegene Nachfrage nach Beratungsleistung zur IT-technischen Umsetzung der Leasingbilanzierung erfahren. Wir gehen davon aus, dass sich diese 2018 noch verstärken wird und die Nachfrage auch nach dem 01.01.2019 nicht abebben wird. Gespräche mit unseren Partnern und führenden Wirtschaftsprüfungsunternehmen bestätigen diese Annahmen, einige Insider benutzen sogar das Bild eines Tsunamis, der auf die betroffenen Unternehmen zurollt.

Umsetzung der
neuen Bewertungs-
standards

Betrachtet man die Struktur von Leasingverhältnissen, die Unternehmen eingegangen sind, so wird deutlich, dass vom Finanzvolumen her ein

beträchtlicher Anteil für das Leasing von Immobilien aufgewendet wird. Diese »Anmietverhältnisse« werden lösungsseitig in der Komponente SAP RE abgebildet. SAP hat schon sehr früh begonnen, diese Komponente zu erweitern, so dass bereits im Sommer 2016 eine softwaretechnische Abbildung der neuen Leasingstandards mit einer vollständigen Integration in SAP ERP Financials bzw. S/4HANA Finance und in die Anlagenbuchhaltung zur Verfügung stand. Dies führte in der Folge dazu, dass nicht nur Bestandskunden die Lösung für die Bilanzierung ihrer Immobilienleases nutzen, sondern dass auch sehr viele Kunden von SAP, die noch kein SAP RE nutzen, diese Lösung implementieren wollen.

Die Autorinnen An diesem Punkt setzt das vorliegende Werk an. Die beiden Autorinnen Dr. Anke Köppe (bis Mitte 2017 Development Manager für das SAP RE) und Sabine Toman (Principal Consultant bei SAP Services im Bereich Immobilienmanagement) verfügen über eine langjährige und umfassende Expertise im Themenfeld des Immobilienmanagements mit Softwarelösungen von SAP und stellen diese in ihrem zweiten Buch der interessierten Fachwelt zur Verfügung.

Struktur des Buches Das Buch beginnt mit einer umfänglichen Beschreibung des zentralen Bausteins für die Abbildung von Leasingverträgen in SAP RE, dem Vertrag. Gerade Neukunden vermittelt dies einen umfassenden Einblick in das umfangreiche Funktionsspektrum der Lösung. In den beiden folgenden Kapiteln werden die Integration in SAP ERP Financials und die technischen Möglichkeiten zum automatisierten Erzeugen der notwendigen Buchungen beschrieben.

Im zweiten Teil des Buches stellen die Autorinnen die thematischen Details der Leasingbilanzierung und deren Abbildung in der Lösung vor. Es werden zunächst die Funktionalitäten beschrieben, die zur Abbildung der Leasingstandards neu entwickelt wurden. Weitere Kapitel befassen sich mit Vertragsänderungen und deren Folgen für die bilanzielle Bewertung. Überlegungen zu Implementierungs- und Übergangsszenarien im Rahmen der Einführung des neuen Leasingstandards runden den Inhalt ab.

Erläuterungen aus Sicht der Fachabteilung und der IT-Abteilung Sie erhalten damit einen allumfassenden Überblick über die IT-technischen Möglichkeiten, die Ihnen diese Lösung auf Basis der SAP Business Suite bzw. auf Basis von S/4HANA bietet. Beachtenswert ist ebenfalls, dass die Beschreibungen nicht nur aus der Sicht des Anwenders in der Fachabteilung abgefasst sind, sondern dass auch die Sicht des Mitarbeiters der IT eingenommen wird. Umfangreiche Beschreibungen zum Customizing liefern für Bestandskunden von SAP RE wichtige Hinweise zur Selbsthilfe, um die Erweiterung von SAP RE für die Leasingbilanzierung eigenständig vornehmen zu können. Den Neukunden, die die Komponente SAP RE vor dem

Hintergrund der Leasingbilanzierung einsetzen wollen, liefern sie gute Einblicke in die umfassenden Konfigurationsmöglichkeiten und wichtige Hinweise für Klärungspunkte, Anforderungen und Themen, die im Rahmen der Implementierung mit der Fachseite zu diskutieren sind.

Die beschriebenen Fragestellungen und Sachverhalte betreffen die On-Premise-Lösung, also die Lösung, die im Rechenzentrum des Kunden betrieben wird. Für Kunden, die die Software als Service nutzen wollen, steht eine Cloud-Lösung in der SAP Public Cloud, das SAP S/4HANA Cloud for Contract & Lease Management, zur Verfügung.

Als langjähriger Berater und Referent für das Themenfeld Immobilienmanagement mit SAP-Lösungen kann ich dieses Buch als Grundlagen- und Begleitwerk unter dem Motto »Aus der Praxis für die Praxis« jedem empfehlen, der sich in den nächsten Jahren mit der Abbildung von Leasingverträgen in SAP RE beschäftigen will.

Dr. Bernd Limberger

Head of LoB Unit Finance/Real Estate

SAP Digital Business Services

On-Premise-Lösung
und Cloud-Lösung

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 Rechnungslegungs-Boards, 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 müssen 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 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.

Franz Kehrein

bis Ende 2015 Product Manager SAP RE

Einleitung

Kaffeecken 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 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 ist lecker, 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: Vor einigen Jahren bemerkte ein Kollege aus dem Financials-Bereich in der Kaffeecke: »Habt ihr euch eigentlich schon mal mit dem neuen IFRS-Standard für Leasingverträge befasst?« Die spontane Reaktion lautete: »Warum sollten wir? Wir haben keine Leasingverträge, wir haben nur Mietverträge.« Der Kollege ist bei der Development Managerin für die Komponente SAP Real Estate Management (kurz SAP RE), die für Verträge im Bereich Immobilienverwaltung zuständig ist, an der falschen Adresse – so war der erste Gedanke.

Warum war das so? 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 in jedem Fall *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. Den Wagen kann er am Ende der Laufzeit des Leasingvertrags übernehmen oder ihn an den Leasinggeber zurückgeben. 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.

Miete ist operatives
Leasing

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. Unsere Applikation SAP RE hatte also bisher wenig Anlass, sich mit dem Konzept des Finanzierungsleasings zu befassen. Für operatives Leasing werden die Kosten des Vertrags direkt in die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) gebucht, Finanzierungsleasing dagegen gehört in die Bilanz.

Das Entwicklungsteam startet durch

Mit den neuen Leasingstandards war also unser bisheriges Buchungskonzept – reine GuV-Buchungen – obsolet. Wir mussten unseren Programmen beibringen, die Bewertung 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.

Mitte 2017 war die bilanzielle Bewertung für Verträge in SAP RE programmtechnisch fertiggestellt und viele Kunden steckten mitten in ihren Einführungsprojekten.

Worum geht es in diesem Buch?

Dieses Buch soll Sie in das Vertragsmanagement einführen. Im Vertragsmanagement bilden Sie Miet- und Leasingverträge ab. Die Verträge können parallel nach verschiedenen Rechnungslegungsvorschriften bewertet werden, insbesondere nach IFRS16, US-GAAP ASC 842 und nach HGB. Die Lösung ist Bestandteil des SAP Real Estate Managements (SAP RE, gelegentlich auch als RE-FX – Flexibles Immobilienmanagement – bezeichnet).

Auslieferung und Releases

Die Bewertung von Leasingverträgen ist als funktionale Erweiterung des Vertragsmanagements in SAP RE im Auslieferungsumfang von SAP ERP 606 ab Support Package 17 und in SAP S/4HANA ab Release 100 Support Package 3 enthalten. Nähere Informationen, welche Support Packages in

den Releases jeweils vorausgesetzt werden, finden Sie in SAP-Hinweis 2255555 (Freigabe Hinweis: Bewertung von Leasingverträgen).

Das Vertragsmanagement ist in die SAP-Anlagenbuchhaltung integriert, basiert aber nicht auf der klassischen Funktion der Leasinganlagen in 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. Auch auf Produkte von SAP-Partnern wie *SAP Lease Administration by Nakisa* gehen wir in diesem Buch nicht ein.

Worum geht es in diesem Buch nicht?

Das Buch richtet sich an Anwender und zukünftige Anwender des Vertragsmanagements in SAP RE. Dabei geht es in erster Linie um Kunden, die die On-Premise-Lösung einsetzen. Für diese Kunden steht eine umfassende Standardlösung zur Verfügung, die nicht nur flexibles Customizing zulässt, sondern darüber hinaus umfassende Möglichkeiten für modifikationsfreie Erweiterungen bietet.

Unsere Zielgruppe

Für das Verständnis der buchhalterischen Aspekte der Lösung werden Grundbegriffe von SAP ERP Financials bzw. von SAP S/4HANA Finance vorausgesetzt.

Inhalt und Struktur

Das Buch ist in zwei Teile untergliedert:

Teil I: Verträge bearbeiten

Im ersten Teil des Buches beschreiben wir, wie Sie mit dem Vertrag in SAP RE Folgendes abbilden können:

- komplexe vertragliche Regelungen über die Nutzung von Vermögensgegenständen
- Vereinbarungen über Dienstleistungen oder Services
- detaillierte Angaben über Zahlungen der Vertragspartner
- komplexe Regelungen über Vertragslaufzeiten, Kündigungsregeln
- Verlängerungsoptionen und weitere vertragliche Vereinbarungen

Sie erfahren, wie kreditorische oder debitorische Buchungen bezogen auf die Vertragspartner inklusive der notwendigen Steuerbuchungen erzeugt werden.

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?

Diese und andere vertragsändernde Prozesse haben massive Auswirkungen auf die Bilanzierung des Leasingvertrags.

Cloud-Lösung

Alle besprochenen Funktionen werden in der SAP Business Suite ab Enhancement Package 6 angeboten und selbstverständlich auch in SAP S/4HANA. Bei beiden handelt es sich um On-Premise-Lösungen. Darüber hinaus bietet SAP in der SAP Public Cloud mit Edition 1708 die SAP S/4HANA Cloud for Contract & Lease Management an. Kapitel 11 stellt diese Lösung im Überblick vor.

Der Leasingstandard und das System leben

Die im Buch beschriebene On-Premise-Lösung stellt den Systemstand im Sommer 2017 dar, so wie er in der SAP Business Suite ab Enhancement Package 6 und in SAP S/4HANA verfügbar ist. Alle Informationen im Buch wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die Autorinnen haben sich bemüht, Fehler und Unvollständigkeiten zu vermeiden. Sie können aber nicht ausschließen, dass sich im Buch abgebildete Funktionen in der Zukunft ändern. 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 noch recht jung. Beide werden sich in den nächsten Jahren in der Praxis bewähren müssen. Wie bei allem Neuen wird es für beide noch Anpassungen und Verfeinerungen geben. Der Leasingstandard wird von den Boards in den Details weiter ausgearbeitet und von den großen Wirtschaftsprüfungsunternehmen ausgelegt werden. Die Softwarelösung zum Vertragsmanagement wird diesen Änderungen angepasst werden müssen. Fehler in der Software, die trotz aller Sorgfalt unvermeidbar sind, müssen beseitigt werden. SAP wird auf das Feedback seiner Kunden und Verbesse-

rungsvorschläge reagieren, um die Software möglichst gut handhabbar zu machen. Um immer auf dem Laufenden zu bleiben, welche Neuerungen es gibt, empfehlen wir Ihnen regelmäßige Besuche des SAP Service Marketplace.

Danksagung

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

Die Kollegen aus dem Product und dem Solution Management haben das Fachkonzept der Lösung erstellt, es immer wieder an neuere Entwicklungen und Rahmenbedingungen angepasst. Sie haben – wie auch die Kollegen aus dem Beratungsteam – reichlich Feedback gegeben und die praktische Umsetzung der Konzepte jederzeit mit viel Energie und Tatkraft begleitet und vorangetrieben.

Dem unglaublichen Engagement des RE-Entwicklungsteams in der AIS (Application Innovation Services – die Abteilung, die u. a. für den Development Support zuständig ist) ist es aber zu verdanken, dass aus der Idee tatsächlich eine reale Lösung wurde. Jedes Teammitglied hat mit hohem Einsatz zu dieser Lösung beigetragen – durch eigene Entwicklungen oder dadurch, dass es den Kollegen den Rücken freigehalten hat, wenn im Support gerade wieder Hochbetrieb war. Das RE-AIS-Entwicklungsteam war und ist einfach ein großartiges Team.

Die Lösung wäre ohne Unterstützung von Kollegen aus anderen Support- und Entwicklungsteams nicht möglich gewesen. Wir danken daher sehr herzlich den Kollegen aus den Financial-Teams, insbesondere aus der Anlagenbuchhaltung, für ihre tatkräftige und pragmatische Hilfe.

Wir bedanken uns bei allen Genannten für das Feedback, das wir zu unseren Manuskripten erhalten haben, und für die Unterstützung bei der Erstellung von Beispielen im System.

Schließlich entschuldigen wir uns bei unseren Familien, wenn wir das eine oder andere Mal ihre Geduld überstrapaziert haben, weil wir zu lange über unserem Manuskript brüteten. Danke, dass ihr das toleriert habt.

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