CBN advies 144-5 - Begrip geïnvesteerd kapitaal

Krachtens het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, voor het laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 3 december 1993, worden onder de post "III. D. Leasing en soortgelijke rechten" opgenomen :

1. de gebruiksrechten op lange termijn op bebouwde onroerende goederen waarover de onderneming beschikt op grond van erfpacht, opstal, leasing of soortgelijke overeenkomsten, wanneer de contractueel te storten termijnen, naast de rente en de kosten van de verrichting, ook de integrale wedersamenstelling dekken van het kapitaal dat de gever in het gebouw heeft geïnvesteerd;

2. de gebruiksrechten op roerende goederen waarover de onderneming beschikt op grond van leasing of soortgelijke overeenkomsten, wanneer de contractueel te storten termijnen, verhoogd met het bedrag dat moet worden betaald bij de optielichting indien de nemer een koopoptie bezit, naast de rente en de kosten van de verrichting ook de integrale wedersamenstelling dekken van het kapitaal dat de gever in het goed heeft geïnvesteerd. Het bedrag dat moet worden betaald om een koopoptie te lichten komt evenwel enkel in aanmerking als het ten hoogste vijftien procent vertegenwoordigt van het kapitaal dat de gever in het goed heeft geïnvesteerd". (...)

Sinds deze definitie werd gewijzigd door het koninklijk besluit van 3 december 1993, is het doorslaggevende criterium dat vastgoedleasing boekhoudrechtelijk onderscheidt van gewone verhuring op lange termijn, de integrale wedersamenstelling van het door de leasinggever in het gebouw geïnvesteerde kapitaal[1] via de door de leasingnemer contractueel te storten termijnen (verhoogd met de door het besluit daarmee gelijkgestelde verplichtingen). Hoewel in dergelijke overeenkomsten nog vaak wordt bepaald dat de zakelijke rechten die de leasinggever op het betrokken onroerende goed bezit, bij het verstrijken van de overeenkomst - automatisch of naar keuze van de leasingnemer - worden overgedragen, is die overdracht niet langer een essentieel criterium om de verrichting als een leasingverrichting te kwalificeren.

Naar aanleiding van die reglementaire wijziging werd de Commissie gevraagd hoe het begrip "integrale wedersamenstelling van het geïnvesteerde kapitaal" moet worden geïnterpreteerd in verband met diverse overeenkomsten die geen standaardleasingovereenkomsten zijn en die in twee grote categorieën kunnen worden onderverdeeld :

a. De eerste soort die aan de Commissie werd voorgelegd, betreft overeenkomsten van gebruiksrechten op lange termijn waarover de leasingnemer beschikt, die geen betrekking hebben op een onroerend goed dat door de leasinggever speciaal werd gekocht of gebouwd volgens de specifieke eisen van de leasingnemer, maar op een gebouwd onroerend goed dat vroeger reeds deel uitmaakte van het vermogen van de leasinggever. In een dergelijk geval is het niet uitzonderlijk dat de aanschaffingswaarde van het gebouw door de algemene economische evolutie maar ook door de toestand op de vastgoedmarkt, voor de leasinggever aanzienlijk onder de marktwaarde ligt op het moment waarop de overeenkomst met de leasingnemer wordt gesloten (marktwaarde die normaliter het referentiecriterium is voor de vaststelling van huurgelden en termijnbetalingen).

   Bij het onderzoek naar de boekhoudrechtelijke kwalificatie van de verrichting in zulke gevallen staat de interpretatie van het begrip "integrale wedersamenstelling van het door de leasinggever in het gebouw geïnvesteerde kapitaal" centraal. Moet die interpretatie immers rekening houden met :

- de aanschaffingswaarde van het gebouw voor de leasinggever;
- of de marktwaarde ervan op het moment waarop de overeenkomst wordt gesloten ?

   De Commissie is van oordeel dat voor de marktwaarde moet worden geopteerd en wel om volgende redenen :

   1. Normaliter zullen de partijen op basis van die waarde de voorwaarden hebben vastgelegd waaronder de gebruiksrechten op lange termijn aan de leasingnemer worden toegekend. Uitgaande van de aanschaffingswaarde van het gebouw, zou de opzet van de overeenkomst fundamenteel kunnen wijzigen, meer bepaald in die zin dat een kapitaalbestanddeel dan als een opbrengst zou worden voorgesteld.

   2. Uitgaan van een (in voorkomend geval aanzienlijk) lagere aanschaffingswaarde houdt het gevaar in dat de betrokken verrichting een leasingverrichting wordt en dus een financiële verrichting in de zin van een kredietverrichting, wat niet overeenstemt met de eigenlijke bedoeling van de betrokken partijen.

   3. Het moment waarop de overeenkomst wordt gesloten waarin de leasingnemer gebruiksrechten op lange termijn worden toegekend, is bepalend om de overeenkomst te kwalificeren als gewone verhuurovereenkomst dan wel als leasingovereenkomst. De historische kostprijs van het gebouw is hier noch economisch, noch financieel relevant. Het is slechts in de mate waarin de

wedersamenstelling steunt op de marktwaarde van het gebouw op dat moment, dat wordt vermoed dat het merendeel van de voordelen en de risico's met betrekking tot het goed aan de leasingnemer worden overgedragen. Het binnen de Commissie van de Europese Gemeenschappen opgerichte Accounting Advisory Forum (Forum consultatif de la Comptabilité) is, in het kader van zijn werkzaamheden, tot de bevinding gekomen dat, wanneer bij de beoordeling van dat criterium wordt verwezen naar de integrale wedersamenstelling van het geïnvesteerde kapitaal, moet worden verwezen naar de "verkoopwaarde" (fair value) van het goed, met andere woorden naar "het bedrag waarvoor een goed van een goed geïnformeerde, vrij handelende verkoper, op de datum van de verhuurovereenkomst en onder concurrentiële voorwaarden, kan overgaan in de handen van een goed geïnformeerde, vrij handelende koper"[2].

4. De tekst van het besluit heeft duidelijk betrekking op het meest voorkomend geval, waarbij het goed door de leasinggever wordt gekocht of gebouwd nadat hij met de leasingnemer een leasingovereenkomst heeft gesloten en waarbij bijgevolg de aanschaffing of de bouw van het onroerend goed en het in leasing geven daarvan nauw verbonden verrichtingen zijn. Dat mag evenwel niet leiden tot een uitsluitend letterlijke interpretatie voor overeenkomsten als voornoemde die afwijken van de standaard-overeenkomsten van vastgoedleasing[3]. Het verslag aan de Koning dat het koninklijk besluit van 3 december 1993 voorafgaat, onderstreept immers in dit verband dat "de integrale wedersamenstelling van het kapitaal waarvan sprake in de omschrijving, te goeder trouw moet worden geïnterpreteerd, rekening houdend met de normale marktomstandigheden".

Bijgevolg heeft de Commissie in haar advies gesteld dat, om te bepalen of er al dan niet sprake is van wedersamenstelling van het in het gebouw geïnvesteerde kapitaal, voor het "geïnvesteerde bedrag" moet worden verwezen naar de verkoopwaarde van het gebouw zoals hierboven gedefinieerd.

b. Het tweede geval betreft de kwalificatie van overeenkomsten die betrekking hebben op de "verhuur" door de "verhuurder" van door hem zelf geproduceerde roerende goederen, wanneer het in de te storten termijnen begrepen kapitaalbedrag weliswaar de vervaardigingsprijs van de betrokken goederen dekt, maar lager is dan de prijs die hij zou hebben gekregen indien hij voor diezelfde goederen met dezelfde tegenpartij en op hetzelfde tijdstip een verkoopovereenkomst had gesloten in plaats van een verhuurovereenkomst.

Overeenkomstig haar advies 144/2 is de Commissie van oordeel dat, in het geval van de producent-verhuurder, een onderscheid moet worden gemaakt tussen de commerciële winst die hij realiseert als producent van het goed en het financiële resultaat dat is verbonden aan de termijnbetalingen waarmee de gefinancierde hoofdsom opnieuw moet worden samengesteld. De commerciële winst wordt gerealiseerd op het moment waarop de verrichting werd gesloten, het financiële resultaat wordt prorata temporis verworven[4].

Datzelfde onderscheid wordt ook gemaakt door de I.A.S. 17 norm en de F.A.S. 13 en 98 normen[5], die dat soort verrichtingen behandelen als een afzonderlijke categorie van leasingverrichtingen, waarvoor - krachtens die normen - een onderscheid moet worden gemaakt tussen twee soorten inkomsten van de producent¬leasinggever :

(a) the profit or loss equivalent to the profit or loss resulting from an outright sale of the asset being leased, at normal selling prices, reflecting any applicable volume or trade discounts; and (b) the finance income over the lease term"[6].

De Commissie is inderdaad van oordeel dat, in een overeenkomst waarin de producent van het goed gelijktijdig de verhuurder van het goed is, het geïnvesteerde bedrag van de leasingovereenkomst, in boekhoudrechtelijk opzicht, niet moet worden begrepen als de vervaardigingsprijs van het betrokken goed, maar als de prijs die de producent-verhuurder op hetzelfde tijdstip zou hebben gekregen indien hij een verkoopovereenkomst had gesloten in plaats van een leasingovereenkomst (rekening houdend met eventuele kortingen, ristorno's of rabatten die aan dezelfde tegenpartij werden verleend).

Wanneer, zoals in het aan de Commissie voorgelegde geval, het in de te storten termijnen begrepen kapitaalbedrag - met inbegrip van de prijs die moet worden betaald bij verlenging van de overeenkomst - die verkoopprijs niet dekt, spreekt het voor zich dat de verrichting, in economisch opzicht, niet als een in hoofdzaak financiële verrichting kan worden beschouwd en dat er geen substantiële overdracht plaatsvindt van alle aan het goed verbonden risico's en voordelen. De producent blijft een risico lopen op zijn commerciële marge en moet het goed dus logischerwijze, bij het verstrijken van de overeenkomst, terugvinden in zijn vermogen. Een dergelijke verrichting moet bijgevolg als roerende verhuur en niet als leasing worden beschouwd.

---

1 Naast de rente en de kosten van de verrichting.

2 Vrije vertaling van het "Paper of the Accounting Advisory Forum" met als titel "Accounting for lease contracts", Luxemburg, 1995, p. 11.

3 Ter zake wordt erop gewezen dat andere reglementeringen met betrekking tot leasing, zoals het koninklijk besluit nr. 30 van 29 december 1992 met betrekking tot de toepassing van de B.T.W. op de onroerende financieringshuur, enkel betrekking hebben op overeenkomsten die slaan op "gebouwde onroerende goederen die opgericht of verkregen worden (...) overeenkomstig de gespecificeerde aanwijzingen van de toekomstige leasingnemer om door hem in de uitoefening van zijn werkzaamheid als belastingplichtige te worden gebruikt (...)".

4 De Commissie heeft zich in haar advies 144/2 (Bulletin 22) reeds uitgesproken over de manier waarop de winst uit de overdracht van het gebruiksrecht op een goed, krachtens een leasingovereenkomst, in resultaat moet worden genomen. Zij onderstreepte dat het verschil tussen

de aanschaffingsprijs van een goed bestemd om in leasing te worden gegeven, enerzijds, en het bedrag van de vordering op de leasingnemer, anderzijds, onmiddellijk en integraal in de resultatenrekening moet worden geboekt. Zij sprak zich echter niet uit over de manier waarop het kapitaalbedrag moet worden bepaald dat door de leasinggever wordt geïnvesteerd op het ogenblik waarop dergelijke overeenkomsten worden gesloten.

5 F.A.S. 13 maakt immers een onderscheid tussen "Sales-type leases" (that give rise to manufacturer's or dealer's profit (or loss) to the lessor) en "Direct financing leases". I.A.S. 17 wijdt een paragraaf aan "Finance leasing by manufacturer's or dealers".

6 I.A.S. 17, Explanation, § 23.