

Huurovereenkomsten gaan op de balans van huurders komen

mr. drs. J.B. Backhuijs, mr. J. Tahtah, mr. A. Scholten en mr. A.C. Draisma*

1. Inleiding

De verwerking van leaseovereenkomsten (zoals huurovereenkomsten) in de jaarrekening is al decennia een veelbesproken onderwerp. Begin 2013 zullen naar verwachting de International Accounting Standards Board (IASB) en haar Amerikaanse equivalent, de Financial Accounting Standards Board (FASB), een nieuwe ontwerpstandaard uitbrengen over de verwerking van leaseovereenkomsten in de jaarrekening. In deze ontwerpstandaard worden nieuwe regels voorgesteld voor de financiële verslaggeving van leaseovereenkomsten. Deze gaan ook voor huurovereenkomsten van vastgoed gelden. Vandaag de dag kennen ondernemingen nog het onderscheid tussen zogenaamde operationele leaseovereenkomsten en financiële leaseovereenkomsten. Het eerste type overeenkomst (waartoe de meerderheid van de vastgoed huren behoort) wordt momenteel niet verantwoord in de balans van de huurder. De huurder verwerkt slechts periodiek de huurkosten in de winst-en-verliesrekening. Mocht de thans verwachte versie van deze ontwerpstandaard definitief worden, dan zal één van de belangrijkste gevolgen zijn dat alle huurovereenkomsten, dus ook degene die nu als operationele leaseovereenkomsten nog buiten de balans van de huurder blijven, op de balans van de huurder als gebruiksrecht (actief) en schuld (passief) komen. De verwachting is dat deze nieuwe regels voor leaseovereenkomsten op zijn vroegst in 2015 van kracht worden.

In dit artikel wordt allereerst ingegaan op de huidige regelgeving. Daarna worden de beweegredenen om tot de nieuwe leasestandaard te komen kort uiteen gezet. We lichten vervolgens de voorgestelde veranderingen in de regelgeving toe. Daarna komen mogelijke gedragsveranderingen en gevolgen voor ondernemingen aan bod inclusief de mogelijke juridische consequenties.

2. Huidige situatie

De set van International Financial Reporting Standards (hierna: IFRS) is verplicht voor alle beursgenoteerde ondernemingen in de Europese Unie bij de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening. Daarnaast wordt IFRS ook gehanteerd door niet-beursgenoteerde ondernemingen op vrijwillige basis. In IFRS wordt een leaseovereenkomst gedefinieerd als een overeenkomst waarbij de ene partij (de lessor of verhuurder) het recht van gebruik van een actief afstaat voor een overeengekomen periode aan de andere contractpartij (de lessee of huurder). De lessor of verhuurder krijgt hiervoor een bepaalde vergoeding. Huurovereenkomsten voor vastgoed vallen dus ook onder deze definitie van leaseovereenkomst en moeten conform de bepalingen van leaseovereenkomsten worden verantwoord in de jaarrekening. Huurovereenkomsten worden onder de huidige IFRS op verschillende wijzen verantwoord in de jaarrekening van de huurder. De verantwoordingswijze hangt af van de bepaling of een huurovereenkomst classificeert als een zoge-

naamde operationele leaseovereenkomst of een zogenaamde financiële leaseovereenkomst. IFRS definieert een financiële lease als een leaseovereenkomst waarbij de lessee (huurder) de voor- en nadelen die aan de economische eigendom van een actief verbonden zijn, geheel of nagenoeg geheel draagt. Operationele leases zijn alle overeenkomsten die geen financiële leases zijn.

Bij een financiële lease is de verhuurder hoofdzakelijk kredietverstrekker en treedt de huurder op als economisch eigenaar van het gehuurde. Dit houdt in dat (vrijwel) alle lasten en verplichtingen, waaronder het onderhoud, voor rekening van de huurder komen. Bij een operationele lease behoudt de verhuurder een zekere verantwoordelijkheid ten aanzien van het gehuurde. Een groot deel van de huurcontracten van vastgoed is in de praktijk als operationele lease aan te merken.

Bij de verantwoording van een huurovereenkomst als een financiële lease neemt de huurder in zijn jaarrekening het gehuurde vastgoed op in de balans als een (materieel) vast actief (vergelijkbaar met een koop) en neemt hij een verplichting op voor de te verrichten huurbetalingen (vergelijkbaar met een hypothecaire lening op het vastgoed). De verhuurder neemt in dat geval een vordering op de huurder in zijn balans op en heeft niet meer het (materieel) vast actief op zijn balans.

Bij de verantwoording van een huurovereenkomst als een operationele lease blijft het gehuurde vastgoed volledig buiten de balans van de huurder. Het vastgoed blijft bij de verhuurder op de balans staan. De huurbetalingen worden door de huurder in beginsel lineair over de huurperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij de verantwoording van een huurovereenkomst in de jaarrekening als operationele lease heeft de huurder dus geen actief en schuld op zijn balans uit hoofde van de overeenkomst. Deze verwerking is daarom goed voor de financiële ratio's en prestatie-indicatoren van de huurder. Bij een gelijk eigen vermogen komt er niet meer schuld op zijn balans. Dit heeft daarom geen negatieve invloed op de solvabiliteitsratio (de verhouding tussen vreemd en eigen vermogen). Financiële ratio's staan bij veel ondernemingen in hun financieringsovereenkomsten met banken en andere financiers. Het aangaan van een operationele leaseovereenkomst heeft daarom geen negatieve invloed op het voldoen aan deze convenanten. Daarnaast worden andere prestatie-indicatoren niet negatief beïnvloed bij het aangaan van een operationele lease, zoals het rendement op activa. Omdat de huurder

* Mr. drs. J.B. Backhuijs is Senior Director vaktechnisch bureau bij PWC, mr. J. Tahtah is Director accounting and Valuation Advisory Services Group bij PWC, mr. A. Scholten is advocaat bij CMS Derks Star Busmann en mr. A.C. Draisma is advocaat bij CMS Derks Star Busmann.

het gehuurde actief niet op zijn balans heeft, blijft zijn rendement-op-activa ratio in stand.

Onder de huidige IFRS regels moeten ondernemingen bij operationele leaseovereenkomsten wel de minimaal verplichte lease- en huurbetalingen toelichten in hun jaarrekening.

3. Waarom worden de huidige IFRS lease regels aangepast?

Vandaag de dag kennen we dus het onderscheid tussen een financiële lease en een operationele lease. Dit onderscheid bepaalt of de huurder een actief en een verplichting verantwoordt in zijn balans, of dat dit volledig buiten zijn balans blijft. De verslaggeving over de huidige leaseregelingen onder IFRS zijn veelvuldig bekritiseerd. Zo blijkt het in de praktijk complex te zijn om het onderscheid te maken tussen een financiële en een operationele lease. Er bestaan veel grensgevallen. Hierdoor kunnen soortgelijke overeenkomsten op verschillende wijzen worden verwerkt in jaarrekeningen. Dit komt de vergelijkbaarheid van jaarrekeningen niet ten goede.

De huidige regels bieden de mogelijkheid om het gebruik van een actief via een operationele lease te 'financieren' en daarmee de verplichtingen om betalingen te doen buiten de balans te houden. Deze vorm van 'off-balance sheet' financiering en verslaggeving resulteert in een balans die daarom niet altijd een goed beeld geeft van de verplichtingen van een onderneming. Om tot beter vergelijkbare jaarrekeningen te komen, zal de IASB een ontwerpstandaard voorstellen met nieuwe verslaggevingregels voor leaseovereenkomsten. Deze regels houden in dat het onderscheid tussen financiële en operationele leases verdwijnt.

4. Wat gaat veranderen door de voorgestelde IFRS regels?

De nieuwe door de IASB voorgestelde regels zullen ertoe leiden dat ook *alle* operationele leaseovereenkomsten op de balans van de huurders verantwoord moeten worden. Dit gaat gelden voor *alle* vormen van huur langer dan één jaar ongeacht het soort actief (vastgoed, auto's, vliegtuigen, schepen, computers, printers enz.). Onder de nieuwe regels leidt iedere lease- en/of huurovereenkomst tot enerzijds een actief (het zogenoemde gebruiksrecht) en anderzijds een schuld (de leaseverplichting) op de balans van de lessee/huurder. Tot op heden geldt deze verwerkingwijze in de balans alleen bij financiële leaseovereenkomsten.

Het gebruiksrecht en de schuld die de onderneming straks op de balans opneemt, zijn gebaseerd op de netto contante waarde van de te betalen huurvergoedingen gedurende de leaseperiode. Bij de bepaling van de leaseperiode wordt *niet* alleen uitgegaan van de initiële huurtermijn maar moet tevens beoordeeld worden in hoeverre verlengingsmogelijkheden daarna redelijk zeker zullen worden uitgeoefend. Met verlengingsmogelijkheden en verlengingsperioden worden onder IFRS bedoeld situaties met een mogelijkheid tot verlenging door de huurder (en mogelijk ook de verhuurder). Indien na de initiële huurtermijn een significante economische prikkel aanwezig is om te verlengen waardoor de verlenging redelijk zeker uitgeoefend zal worden, dan moet worden uitgegaan van een langere huurperiode inclusief deze verlengingsperiode(s). Denk hierbij aan (een) huurperiode(n) na de initiële huurtermijn waarbij vooraf al een veel lager huurbedrag in de volgende periode(n) is afge-

sproken. Ook kan sprake zijn van zodanige investeringen in het gehuurde actief door de huurder dat deze wel moet verlengen na de initiële huurtermijn om deze investeringen terug te verdienen. Denk hierbij aan een winkelleigenaar die een winkel fors heeft verbouwd rekening houdend met de eigen winkelformule. Op zich is dit niet nieuw maar dit zal, nu alle huurverplichtingen op de balans komen, wel meer aandacht krijgen bij huurders.

Dit betekent dat een huurovereenkomst met een initiële huurtermijn van 5 jaar en een verlengingsperiode van nog eens 5 jaar niet anders wordt verwerkt dan een 10-jarige huurovereenkomst indien het redelijk zeker is dat de huur zal doorlopen tot en met de verlengingsperiode. Gevolg hiervan voor de financiële verslaggeving is dat de netto contante waarde van de huurvergoeding voor 10 jaar als gebruiksrecht (actief) en huurschuld (passief) moet worden opgenomen in de balans. De verwachting is dat de te verantwoorden activa en schulden in de jaarrekeningen van huurders fors zullen toenemen als gevolg van de nieuwe IFRS lease regels. De nieuwe regels betekenen - simpel gesteld - dat een huurcontract van vijf jaar tegen euro 100.000 aan jaarhuur, met een redelijkerwijs zekere verlengingsperiode van vijf jaar tegen euro 50.000 aan jaarhuur leidt tot een extra schuld op balans van de huurder van euro 550.000 (de netto contante waarde van het nominaal te betalen bedrag van euro 750.000 bij een discontering tegen 7,3%). Deze schuld bij de huurder neemt af vergelijkbaar met een hypothecaire lening.

Daarnaast is het de vraag of huurders de huurlasten kunnen blijven presenteren als lineaire kosten op één regel in de winst-en-verliesrekening. De huur wordt namelijk als financiering beschouwd, indien de huurperiode het voornaamste deel van de economische levensduur van het vastgoed behelst, of de contante waarde van de huurvergoedingen over de huurtermijn nagenoeg gelijk is aan de reële waarde van het vastgoed. Bij de huurder leidt dit tot het afzonderlijk presenteren van interestkosten (over de openstaande huurschuld) en afschrijvingskosten (over het geactiveerde gebruiksrecht) in plaats van alleen huurkosten. De vervanging van de huurkosten door interestkosten en afschrijvingskosten heeft gevolgen voor veel gebruikte financiële prestatie-indicatoren als EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) en EBITDA (Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization). Het is mogelijk dat dit vergaande gevolgen heeft voor de winst-en-verliesrekening van huurders. De nieuwe IFRS regels gelden voorts ook voor de verhuurders van vastgoed. Echter, op basis van de meest recente voorlopige beslissingen lijkt het erop dat voor de meeste verhuurders van vastgoed de huidige verslaggeving onveranderd blijft. De meeste vastgoedverhuurders verantwoordt onder IFRS het vastgoed namelijk als een vastgoedbelegging op basis van de reële waarde van het vastgoed en mogen dit blijven doen.

5. Wat betekent de komst van de nieuwe IFRS lease regels voor ondernemingen?

De nieuwe leasestandaard zal leiden tot forse balansverlenging bij huurders die rapporteren onder IFRS en dus tot verslechtering van belangrijke financiële ratio's. Ook kan dit soms gevolgen hebben voor de winst-en-verliesrekening en veel gebruikte prestatie-indicatoren. Afspraken met banken gebaseerd op solvabiliteitsratio's en EBIT(DA) moeten mogelijk heronderhandeld worden om te voorkomen dat finan-



ciering direct opeisbaar wordt. Ondernemingen die sturen op rendement-op-activa of EBIT(DA), zullen een herdefiniering gaan zien van deze prestatie-indicator. Indien bestuurdersbeloningen of bonussen hierop zijn gebaseerd, dan moeten deze regelingen wellicht worden aangepast. Ook kan een wijziging in de verhouding tussen vreemd en eigen vermogen van een onderneming belastingconsequenties hebben, zoals lagere aftrekbaarheid van bepaalde interestkosten.

Een wereldwijd onderzoek van PwC onder 3.000 beursgenoteerde ondernemingen laat zien dat het opnemen van de huurverplichtingen op de balans bij de huurders kan leiden tot een gemiddelde toename van de rentedragende schulden met bijna 60% (zie: Pricewaterhouse Coopers' benchmark study for leasing, 2010). Dit verschilt fors per sector. Uit hetzelfde onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat de rentedragende schulden in de detailhandel gemiddeld kunnen toenemen met meer dan 210%. Dit komt door de vele gehuurde winkels die nu nog niet op de balansen van de retailers staan. Het gevolg is een forse verslechtering van de solvabiliteit (Voor een soortgelijke onderzoek onder Nederlandse AEX-bedrijven, zie: Backhuijs en Tahtah, 'De toekomst van leasing: alles op de balans!' in: *ControllersMagazine*, december 2009, p. 34-37).

Naast de eerder genoemde financiële gevolgen hebben de voorgestelde verslaggevingregels ook operationele en bedrijfsmatige gevolgen. Huurders moeten straks alle huurovereenkomsten centraal registeren en beschikken over gedetailleerde informatie per huurovereenkomst om de waarde van hun leaseverplichtingen en gebruiksrechten te kunnen bepalen. Dit is met name relevant indien gaandeweg een wijziging optreedt in (markt)omstandigheden waardoor de onderneming wel of juist geen significante economische prikkel meer heeft om een huurovereenkomst te verlengen. In dat geval dient de lease periode te worden herzien, en daarmee ook het actief en de schuld op de balans. Tot nu toe worden (operationele) huurovereenkomsten niet in de balans verantwoord en is dergelijke informatie dikwijls niet in deze mate van detail aanwezig bij veel ondernemingen. Ondernemingen moeten deze systemen dus aanpassen ten behoeve van de informatieverschaffing onder de nieuwe IFRS. Voor ondernemingen met omvangrijke leaseovereenkomsten kunnen al deze effecten zeer groot zijn.

6. Wat betekent de komst van nieuwe IFRS lease regels vanuit juridisch perspectief?

De bovenstaande gevolgen van de nieuwe IFRS lease regels kunnen dus leiden tot een verslechterde financiële positie van ondernemingen in de perceptie van gebruikers van jaarrekeningen. Hierdoor kunnen ondernemingen geneigd zijn om stappen te zetten teneinde de effecten van de nieuwe regels te mitigeren. Deze stappen kunnen zich bijvoorbeeld uiten in het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten met een kortere looptijd en/of met andere voorwaarden dan tot nu toe. Sommige ondernemingen zullen ver gaan om de balansverlenging door de nieuwe regels te minimaliseren, te meer als druk bestaat vanuit de bank of financier op het behouden van een bepaalde solvabiliteitsratio.

Ondernemingen zullen wellicht trachten bestaande huurovereenkomsten open te breken, omdat de nieuwe regels straks ook zullen gelden voor alle lopende overeenkomsten. Het lijkt echter niet aannemelijk dat deze gewijzigde regelgeving een reden vormt om lopende huurovereenkomsten te

ontbinden of wijzigen op grond van een beroep op onvoorziene omstandigheden zoals bedoeld in art. 7:258 BW. In het navolgende worden verschillende mogelijkheden onderzocht die bij het aangaan van een huurovereenkomst de effecten van de nieuwe regels zouden kunnen verkleinen.

Duur van de huurovereenkomst

Een kortere huurperiode zal leiden tot een lager te verantwoorden schuld op de balans van de huurder. Ondernemingen zullen daarom bij voorkeur korte huurtermijnen willen overeenkomen. Dit heeft een positieve invloed op de solvabiliteit.

In beginsel staat het partijen volledig vrij om welke duur dan ook overeen te komen. Kortlopende huurovereenkomsten zijn mogelijk, voor zover vereist na goedkeuring van een afwijkend beding door de kantonrechter ingeval van detailhandelsbedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW. Echter, er zit een keerzijde aan een kortdurende huurovereenkomst. Het economische risico zal namelijk bij kortere lease- en huurovereenkomsten van de huurder naar de verhuurder verschuiven. Dit zou een prijsverhogend effect kunnen hebben. Het is de vraag of de verhuurder, indien deze investeringen in het gehuurde moet doen, bereid is een beperkte duur overeen te komen. Voor nieuw te bouwen onroerend goed zal een overeenkomst met een looptijd van minder dan tien jaar vaak niet bespreekbaar zijn voor de verhuurder.

Daarnaast loopt een huurder uiteraard ook risico dat de verhuurder opzegt en zij moet ontruimen of de verhuurder een huurverhoging probeert af te dwingen onder druk van een eventuele beëindiging. Met name voor een huurder van overige bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW, die dan enkel nog een beroep op ontruimingsbescherming kan doen, is dit een aanzienlijk risico.

Voor een huurder van detailhandelsbedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW is dit risico minder groot. De verhuurder kan de huurovereenkomst immers niet eerder opzeggen dan tegen het einde van de eerste periode van bepaalde tijd en moet daarbij ook nog een geldig beroep kunnen doen op de opzeggingsgronden dat de bedrijfsvoering niet is geweest zoals een goed huurder betaamt of sprake is van dringend duurzaam persoonlijk gebruik zoals bedoeld in art. 7:296 lid 1 sub a en b BW. De huurovereenkomst eindigt niet, dan nadat een rechter (onherroepelijk) heeft beslist op een beëindigingsvordering van de verhuurder. Dit kan enige jaren duren. Het risico van een opzegging van een kortlopende huurovereenkomst is daarom voor de huurder van 290-bedrijfsruimte minder groot.

Prikkels tot verlenging

Om het hiervoor geschetste risico van een kortlopende huurovereenkomst voor een verhuurder te beperken, kan worden gedacht aan het koppelen van een boete aan opzegging door de huurder tegen het einde van de initiële (of meerdere) huurtermijnen. Daarmee wordt het risico dat de huurder opzegt uiteraard verkleind en beperkt de verhuurder zijn schade op het moment dat de huurder toch opzegt. Dit kan bijvoorbeeld door de omvang van de boete te laten overeenstemmen met (een deel van) de huurpenningen over de resterende door de verhuurder gewenste duur van de huurovereenkomst.

Om het risico van een kortlopende huurovereenkomst voor de huurder te beperken, kan worden gedacht aan verlen-

gingsopties. De verhuurder kan de overeenkomst dan gedurende een bepaalde periode niet opzeggen, terwijl de huurder dat wel kan. Op die manier ontloopt de huurder het risico van een opzegging /beëindiging van de huurovereenkomst.

Echter, bij de bepaling van de huurperiode ten behoeve van de jaarrekening wordt niet alleen uitgegaan van de initiële huurtermijn, maar wordt tevens beoordeeld in hoeverre (optionele) verlengingsperiodes zullen worden uitgeoefend. De hiervoor genoemde prikkels zullen van invloed zijn op deze inschatting en ertoe leiden dat de kans op verlenging groter wordt ingeschat. Het bestaan van verlengingsperiodes en de inschatting dat deze redelijkerwijs zeker uitgeoefend zullen worden, kan leiden tot méér schulden op de balans. Dit is nadelig voor de solvabiliteit. Huurders willen straks mogelijk juist af van verlengingsperiodes in contracten of willen de contractuele voorwaarden die kunnen leiden tot een economische prikkel om te verlengen minimaliseren. Financiële prikkels tot verlenging van de huurovereenkomst zullen daarom niet het gewenste effect hebben.

Hoogte huurprijs

In plaats van de duur van de huurovereenkomst te beperken, kan ook worden getracht de huurprijs zo laag mogelijk te houden. Dit zal uiteraard stuiten op bezwaren van de zijde van de verhuurder. De volgende mogelijkheden bieden daarvoor wellicht een oplossing.

Ten eerste kan worden getracht de kale huurprijs zo laag mogelijk te houden en verhuurder te compenseren door middel van een vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten. Hierbij kan worden gedacht aan door de verhuurder geleverde diensten rondom het gehuurde vastgoed zoals elektriciteit, schoonmaak, bewaking en marketing (bij winkelcentra). Onder de voorgestelde regels dienen alleen de 'kale' huurvergoedingen op de balans te worden verantwoord zonder de vergoedingen aan de verhuurder voor (additionele) dienstverlening. In enkele gevallen is het onderscheid in de betalingen voor 'kale huur' van het vastgoed en de betalingen voor de aanvullende dienstverlening slechts arbitrair te bepalen. Deze speelruimte kan aan belang winnen onder de nieuwe leaseregels. Denkbaar is dat bij de huidige operationele leaseovereenkomsten delen van de betaling contractueel worden aangewezen als vergoeding voor de overige dienstverlening. Hiermee kan binnen een bepaalde bandbreedte het te activeren bedrag voor de 'kale huur' worden beperkt. Ook kan in bepaalde gevallen het dienstverleningselement zo groot zijn dat niet meer gesproken kan worden van een huurovereenkomst, maar van dienstverlening en dus een service overeenkomst. In dat geval hoeft niets geactiveerd te worden en worden de vergoedingen voor de serviceovereenkomst periodiek als kosten verantwoord zonder balansverlenging tot gevolg. Dit soort overeenkomsten zullen echter in de praktijk niet altijd even haalbaar zijn.

Uitgangspunt bij bijkomende leveringen en diensten is echter wel dat de huurder de daadwerkelijk kosten daarvan aan de verhuurder voldoet. Een verhuurder verdient in beginsel niet op bijkomende leveringen en diensten. Voor een verhuurder kan daarom enkel een compensatie voor de lage huurprijs worden gerealiseerd indien diensten door verhuurder zelf worden verzorgd waarvoor hij zelf de hoogte van de vergoeding kan vaststellen. Daarbij valt te denken aan het uitvoeren van beheer, het voorzien in marketing, een balie-

functie of parkeerabonnementen. Indien de verhuurder deze diensten zelf verzorgt, kan hij daarvoor een relatief hoge vergoeding vragen die de daadwerkelijke kosten overstijgt. Een andere mogelijkheid om de verhuurder te compenseren voor een lage huurprijs is door verplichtingen (en kosten) van de verhuurder bij de huurder neer te leggen. Daarbij kan worden gedacht aan verplichtingen als het uitvoeren van verhuurderonderhoud. Dit biedt uiteraard een lastenverlichting voor de verhuurder. Er kan vervolgens ook voor worden gekozen om deze verplichtingen door de verhuurder te laten uitvoeren, maar de kosten ervan via de servicekosten in rekening te brengen. Dit biedt voor een verhuurder, bijvoorbeeld in geval van een multi-tenant situatie, meer zekerheid ten aanzien van de kwaliteit van het onderhoud. Het is echter de vraag of 'diensten' zoals uitvoering van groot onderhoud niet zodanig veel met het gebruik van het gehuurde samenhangen dat dit niet als additionele dienstverlening, maar als onderdeel van de kale huur kan worden aangemerkt. Met de nieuwe IFRS lease regels wordt het onderscheid tussen huur- en service elementen derhalve belangrijk. De praktijk zal moeten uitwijzen tot op welke hoogte bepaalde diensten als service kunnen worden aangemerkt zodat zij niet op de balans van de huurder hoeven te worden verantwoord.

Omzethuur

Een andere mogelijkheid ten aanzien van de huurprijs is omzethuur. Onder de huidige voorstellen hoeven voorwaardelijke leasevergoedingen (zoals omzetgerelateerde huren) straks niet op de balans te worden verantwoord door de huurder. Huurders van bijvoorbeeld winkels kunnen wellicht meer neigen naar omzetgerelateerde huren of een combinatie van een lage vaste huur en een deel omzet gerelateerde huur omdat dit de balansverlenging minimaliseert. Dit heeft ook een positieve invloed op de solvabiliteitsratio van een onderneming.

Ten aanzien van de hoogte en wijze van bepaling van een huurprijs genieten huurder en verhuurder in beginsel grote vrijheid. Omzetgerelateerde huur biedt uiteraard onzekerheid voor de verhuurder omtrent de uiteindelijke huuropbrengsten, waardoor wellicht ook de beleggingswaarde van het pand wordt aangetast. Deze onzekerheid kan deels worden weggenomen door een vaste basishuurprijs overeen te komen. Ook kunnen marktonderzoek en een goed onderbouwde omzetprognose wellicht onzekerheden wegnemen. Ingeval van huur van detailhandelsbedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW, waarbij omzetgerelateerde huur overigens vaker voorkomt dan bij overige bedrijfsruimte, dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat via de procedure van art. 7:303 BW alsnog een vaste huurprijs wordt gerealiseerd. Dit kan worden voorkomen door deze mogelijkheid contractueel uit te sluiten en daarvoor op voorhand goedkeuring te vragen aan de kantonrechter op grond van art. 7:291 lid 3 BW.

7. Conclusie

De nieuwe verslaggevingsregels voor huurovereenkomsten zullen een groot effect hebben op de jaarrekeningen van ondernemingen die hun jaarrekening opstellen op basis van de IFRS standaarden. Deze huurders zullen trachten die effecten zoveel mogelijk te beperken.

De mogelijkheden om balansverlenging te voorkomen, kunnen echter alleen tot op zekere hoogte worden gerealiseerd.

Dit komt door de verschuiving van de economische nadelen en risico's van huurder naar verhuurder die mogelijk een prijsverhogend effect zullen hebben. Huurders zullen als consequentie ook meer risico moeten dragen voor de beschikbaarheid van het gehuurde actief na de initiële huurtermijn of te maken krijgen met onzekerheid over de termijn waarin investeringen in het gehuurde actief kunnen worden terugverdiend. Ondernemingen die balansverlenging willen voorkomen ten gunste van financiële ratio's zullen hiermee rekening moeten houden.

De gewijzigde regelgeving zal ook invloed hebben op projectontwikkeling. Immers, indien huurders geen langlopende contracten willen of kunnen aangaan, zal een ontwikkelaar mogelijk niet bereid zijn te investeren in het onroerend goed.

In de Nederlandse wettelijke context is het belangrijk dat in de contract(her)onderhandelingen rekening wordt gehouden met het wettelijk kader voor huren en de (on)mogelijkheden die daaruit voortvloeien. Met name voor huurders van detailhandelsbedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW kan het feit dat (na twee jaar) een wettelijke huurtermijn van twee maal vijf jaar geldt en de verhuurder gebonden is aan vergaande wettelijke beperkingen ten aanzien van de beëindiging van deze huurovereenkomsten, van invloed zijn op de wijze van contracteren en de financiële verslaggeving. Ditzelfde geldt voor de mogelijkheid om de huurprijs nader te laten vaststellen na afloop van de initiële huurtermijn op grond van art. 7:303 BW. Deze elementen kunnen dus van invloed zijn op de contractvoorwaarden van huurovereenkomsten en de financiële verslaggeving van ondernemingen met grote(re) huurovereenkomsten.

Op tijd goed overleg over deze materie tussen onderneming, jurist en accountant lijkt van groot belang. Daarin geeft de onderneming haar wensen als huurder aan, de jurist de wettelijke rechten en verplichtingen van de onderneming als huurder, en de accountant de gevolgen hiervan voor de financiële verslaggeving door de onderneming onder de verwachte nieuwe IFRS regels.