

2. Beginn und Laufzeit des Leasingverhältnisses

2.1. Grundlagen

2.1.1. Beginn des Leasingverhältnisses

Als Beginn des Leasingverhältnisses gilt der frühere der beiden folgenden Zeitpunkte: der Tag der Leasingvereinbarung oder der Tag, an dem sich die Vertragsparteien über die wesentlichen Bestimmungen der Leasingvereinbarung geeinigt haben. Zu diesem Zeitpunkt ist zu beurteilen, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis darstellt oder beinhaltet.

Als Vertragsbeginn gilt jenes Datum, an dem der Leasinggeber dem Leasingnehmer den dem Leasingvertrag zugrunde liegenden Vermögenswert zur Nutzung überlässt und ihm somit die Verfügungsmacht über den Vermögenswert verschafft.²⁴ Bei Vertragsbeginn ist die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu bestimmen.

2.1.2. Bestimmung der Laufzeit

Die **Laufzeit des Leasingverhältnisses** ist der **unkündbare Zeitraum des Leasingverhältnisses** und **umfasst zusätzlich folgende Zeiträume**:

- Zeiträume, die von einer **Option, den Leasingvertrag zu verlängern**, umfasst werden, wenn der **Leasingnehmer hinreichend sicher ist, diese Option auszuüben**, und
- Zeiträume, für welche der **Leasingnehmer eine Option hat, den Leasingvertrag zu beenden**, wenn der **Leasingnehmer hinreichend sicher ist, diese Option nicht auszuüben**.

Bei der Ermittlung der Laufzeit und bei der Einschätzung der Länge der unkündbaren Periode des Leasingverhältnisses, ist im ersten Schritt zu beurteilen, ob ein Vertrag vorliegt, und es ist die Periode zu bestimmen, für welche der Vertrag durchsetzbar ist.²⁵ Ein Vertrag ist nicht mehr länger durchsetzbar, wenn sowohl der Leasingnehmer als auch der Leasinggeber das Recht haben, das Leasingverhältnis ohne Genehmigung der anderen Partei gegen ein höchstens unwesentliches Pönale zu beenden.²⁶

Hat nur der Leasingnehmer das Recht, das Leasingverhältnis zu beenden, dann ist dieses Recht als eine dem Leasingnehmer zustehende Option zu betrachten, das Leasingver-

24 Siehe IFRS 16.B34.

25 Vertrag im Sinne der Definition in IFRS 16 Appendix A: eine Vereinbarung zwischen zwei oder mehreren Parteien, die durchsetzbare Rechte und Pflichten begründet.

26 Siehe IFRS 16.B34.

hältnis zu beenden, welche bei der Festlegung der Laufzeit zu berücksichtigen ist. Wenn nur der Leasinggeber das Recht hat, das Leasingverhältnis zu beenden, dann beinhaltet die unkündbare Periode des Leasingverhältnisses auch jene Periode, für die eine Option zur Beendigung des Leasingverhältnisses besteht.²⁷

Für die Ermittlung der Laufzeit ist immer vom Vertragsbeginn auszugehen, auch wenn dem Leasingnehmer durch den Leasinggeber mietfreie Perioden eingeräumt wurden.

Wurden dem Leasingnehmer Optionen eingeräumt oder sind andere vertragliche Rechte im Rahmen des IFRS 16 als Option anzusehen, so ist bei Vertragsbeginn zu beurteilen, ob der Leasingnehmer hinreichend sicher ist, eine Option zur Verlängerung des Leasingverhältnisses oder zum Kauf des zugrunde liegenden Vermögenswerts auszuüben oder eine Option zur Beendigung des Leasingverhältnisses nicht auszuüben. Es sind alle relevanten Einflussfaktoren, die einen ökonomischen Anreiz für den Leasingnehmer darstellen, eine Option auszuüben oder nicht auszuüben, einschließlich etwaiger erwarteter Änderungen der Verhältnisse vom Vertragsbeginn bis zum Ausübungszeitpunkt zu berücksichtigen. Beispiele von Faktoren, die in die Einschätzung der Optionsausübung einfließen, sind:²⁸

- Die Vertragsbedingungen für die optionalen Perioden verglichen mit den erwarteten Marktpreisen, wobei hinsichtlich der Vertragsbedingungen insbesondere zu berücksichtigen sind:
 - der Gesamtbetrag an Zahlungen für das Leasingverhältnis in der optionalen Periode,
 - der Betrag von etwaigen variablen Zahlungen für das Leasingverhältnis oder anderer bedingter Zahlungen, wie etwa Zahlungen, die aus Pönalen für Beendigungen und Restwertgarantien resultieren, und
 - die Bedingungen für die Ausübung etwaiger Optionen die nach der ersten optionalen Periode ausgeübt werden können (beispielsweise eine Kaufoption am Ende einer Verlängerungsoption die derzeit unter dem Marktwert liegt)
- Wesentliche vorgenommene (oder erwartete) Mieterinvestitionen während des Vertragszeitraums, von denen erwartet werden kann, dass diese einen wesentlichen Anreiz für den Leasingnehmer darstellen, eine Option, das Leasingverhältnis zu verlängern oder den zugrunde liegenden Vermögenswert zu erwerben, auszuüben oder die Option zur Beendigung des Leasingverhältnisses nicht auszuüben, wenn der Ausübungszeitpunkt eingetreten ist
- Kosten, die mit der Beendigung des Leasingverhältnisses in Zusammenhang stehen, wie beispielsweise Verhandlungskosten, Verlagerungskosten, Kosten für die Identifizierung eines anderen zugrunde liegenden Vermögenswerts, der für die Bedürfnisse des Leasingnehmers geeignet ist, Kosten für die Integration eines neuen Vermögenswerts in das operative Geschäft des Leasingnehmers oder Pönalen für die Vertragsbeendigung und ähnliche Kosten, einschließlich Kosten, die aus der Rückgabe des zugrunde liegenden Vermögenswerts im vertraglich vereinbarten Zustand oder an einem vertraglich vereinbarten Ort resultieren

²⁷ Siehe IFRS 16.B35.

²⁸ Siehe IFRS 16.19–20 und IFRS 16.B37–40.

- Die Bedeutung des dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Vermögenswerts für die Geschäftstätigkeit des Leasingnehmers, wobei insbesondere die Ersetzbarkeit durch andere Vermögenswerte zu berücksichtigen ist. Handelt es sich beispielsweise bei dem zugrunde liegenden Vermögenswert um eine Spezialanlage, ist insbesondere die zeitgerechte Verfügbarkeit geeigneter Alternativen zu evaluieren
- Bedingungen, die mit der Ausübung der Option verbunden sind (das heißt, ob die Option nur ausgeübt werden kann, wenn eine oder mehrere Bedingungen erfüllt sind) und die Wahrscheinlichkeit, dass diese Bedingungen vorliegen werden

Eine Option, das Leasingverhältnis zu verlängern oder zu beenden, kann mit einer oder mehreren anderen vertraglichen Bedingungen (zum Beispiel eine Restwertgarantie) verbunden sein, sodass der Leasingnehmer dem Leasinggeber einen Mindestzahlungsbeitrag oder eine fixe Kapitalrückzahlung garantiert,²⁹ die dazu führt, dass die zu leistenden Zahlungen unabhängig davon, ob die Option ausgeübt wird, im Wesentlichen unverändert sind. In solchen Fällen wird anzunehmen sein, dass die Ausübung einer Option, das Leasingverhältnis zu verlängern, oder die Nichtausübung einer Option, das Leasingverhältnis zu beenden, durch den Leasingnehmer hinreichend sicher ist.

Je kürzer die unkündbare Periode des Leasingverhältnisses ist, desto wahrscheinlicher ist, dass der Leasingnehmer eine Option zur Verlängerung der Nutzungsdauer ausüben oder eine Option zur Beendigung des Leasingverhältnisses nicht ausüben wird. Dies wird deshalb vermutet, da die Kosten, die mit der Beschaffung eines Ersatzvermögenswerts verbunden sind, als verhältnismäßig höher zu betrachten sind, je kürzer der unkündbare Zeitraum ist.

Die tatsächliche Nutzungsdauer für bestimmte Arten von Vermögenswerten (ob gekauft oder geleast) in der Vergangenheit und die ökonomischen Gründe für dieses Nutzungsverhalten können hilfreiche Informationen dafür liefern, einzuschätzen, ob der Leasingnehmer hinreichend sicher ist, eine Option auszuüben oder nicht auszuüben. Wenn ein Leasingnehmer beispielsweise bestimmte Arten von Vermögenswerten über eine bestimmte Dauer genutzt hat oder wenn der Leasingnehmer die Gewohnheit hatte, Verlängerungsoptionen von Leasingverhältnissen, denen bestimmte Arten von Vermögenswerten zugrunde lagen, auszuüben, soll der Leasingnehmer den ökonomischen Grund für die Vorgehensweise in der Vergangenheit prüfen und in die Beurteilung einbeziehen, ob es hinreichend sicher ist, eine Option für Leasingverhältnisse, denen diese Vermögenswerte zugrunde liegen, auszuüben.

Ein Leasingnehmer soll erneut abschätzen, ob es hinreichend sicher ist, dass eine Verlängerungsoption ausgeübt wird oder eine Beendigungsoption nicht ausgeübt wird, wenn entweder ein wesentliches Ereignis eintritt oder sich eine wesentliche Änderung der Umstände ergibt, die

- in der Kontrolle des Leasingnehmers liegt und
- Auswirkungen darauf hat, ob der Leasingnehmer hinreichend sicher ist, dass eine Option ausgeübt wird, die davor nicht bei der Festlegung des Leasingzeitraums be-

²⁹ Derart gesicherte Zahlungen stellen substantiell fixe Leasingzahlungen dar, da eine etwaige im Vertrag vorgesehene Variabilität durch die Garantievereinbarung vollständig beseitigt wird.

rücksichtigt wurde, oder eine Option nicht ausgeübt wird, die davor bei der Festlegung des Leasingzeitraums berücksichtigt wurde.

Wesentliche Ereignisse oder Änderungen in den Umständen umfassen beispielsweise:

- wesentliche Mieterinvestitionen, die bei Vertragsbeginn nicht antizipiert wurden und einen wesentlichen Anreiz für den Leasingnehmer darstellen, eine Option, das Leasingverhältnis zu verlängern oder den zugrunde liegenden Vermögenswert zu erwerben, auszuüben oder eine Option, das Vertragsverhältnis zu beenden, nicht auszuüben, wenn der Ausübungszeitpunkt eingetreten ist,
- eine wesentliche Modifikation oder Anpassung des zugrunde liegenden Vermögenswerts, die bei Vertragsbeginn nicht antizipiert wurde,
- der Beginn eines Subleasingvertrags über den zugrunde liegenden Vermögenswert für eine Periode, die über das Ende der Laufzeit des Hauptleasingvertrages hinausgeht,
- eine Geschäftsentscheidung des Leasingnehmers, die unmittelbar bedeutsam für die Ausübung oder Nichtausübung einer Option ist (beispielsweise wird das Leasingverhältnis für einen Vermögenswert, der gemeinsam mit diesem genutzt wird, verlängert, das Geschäftsfeld, in dem der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Vermögenswert eingesetzt ist, eingestellt oder es sind Ersatzanlagen auf dem Markt nicht verfügbar).

Ist eine Änderung der Einschätzung eingetreten, so ist die Laufzeit des Leasingverhältnisses anzupassen. Auch wenn es zu einer Änderung des unkündbaren Zeitraums eines Leasingverhältnisses kommt, ist die Laufzeit des Leasingverhältnisses anzupassen.³⁰ Der unkündbare Zeitraum eines Leasingverhältnisses ändert sich, wenn³¹

- der Leasingnehmer eine Option ausübt, die davor bei der Festlegung der Laufzeit des Leasingverhältnisses nicht berücksichtigt wurde,
- der Leasingnehmer eine Option nicht ausübt, die davor bei der Festlegung der Laufzeit des Leasingverhältnisses berücksichtigt wurde,
- ein Ereignis eintritt, das den Leasingnehmer vertraglich verpflichtet, eine Option auszuüben, die davor bei der Festlegung der Laufzeit des Leasingverhältnisses nicht berücksichtigt wurde,
- ein Ereignis eintritt, das den Leasingnehmer vertraglich daran hindert, eine Option auszuüben, die davor bei der Festlegung der Laufzeit des Leasingverhältnisses berücksichtigt wurde.

Eine Änderung der Laufzeit hat beim Leasingnehmer Auswirkungen sowohl auf die bilanzierte Leasingverbindlichkeit als auch auf das right-of-use asset. Die im IFRS 16 für den Leasingnehmer vorgesehene Bilanzierung derartiger Änderungen wird im Kapitel 3. Bilanzierung beim Leasingnehmer erläutert.

Dem Konzept des IFRS 16 folgend sind die **ausgeführten Regelungen über die Bestimmung der Laufzeit** auch für den **Leasinggeber anzuwenden**. Da der Leasinggeber im Regelfall keine Informationen darüber haben wird, ob der Leasingnehmer die eingeräumten Optionen zur Verlängerung des unkündbaren Zeitraums oder zum Kauf des

³⁰ Siehe IFRS 16.B41.

³¹ Siehe IFRS 16.21.

zugrunde liegenden Vermögenswerts ausüben wird oder die Option zur Kündigung nicht ausüben wird, muss der Leasinggeber die oben angeführten Indikatoren für die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme – soweit ihm diese bekannt sind – berücksichtigen.

Eine Änderung der Laufzeit kann beim Leasinggeber sowohl Auswirkungen auf die Klassifizierung als Finance- oder Operating-Leasingvertrag haben als auch auf die – entsprechend der Klassifizierung – im Abschluss zu erfassenden Posten. Die im IFRS 16 für den Leasinggeber vorgesehene Bilanzierung derartiger Änderungen wird im Kapitel 4. Bilanzierung beim Leasinggeber erläutert.

2.1.3. Anhangangaben

IFRS 16 bestimmt, dass Leasingnehmer (IFRS 16.51 ff) und Leasinggeber (IFRS 16.89 ff) im Anhang jene Informationen zu geben haben, die zusammen mit der Bilanz, der GuV und dem Cashflow dem Leser des Abschlusses eine Grundlage bieten, um die Finanzlage, die finanzielle Leistung und die Cashflows einschätzen zu können. Hinsichtlich der Bestimmung der Laufzeit sind folgende Anhangangaben vorgesehen:

Der Leasingnehmer hat Angaben zu möglichen zukünftigen Auszahlungen, denen dieser aufgrund von Verlängerungs- und Beendigungsoptionen ausgesetzt sein könnte und die nicht in der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt wurden³² (IFRS 16.59b [ii]), anzugeben.

Weiters hat ein Leasingnehmer zu prüfen, ob Angaben zu Verlängerungs- und Beendigungsoptionen erforderlich sind, um das übergeordnete Informationsziel, das im Einleitungsabsatz wiedergegeben ist, abzudecken. Die nach IFRS 16 möglicherweise erforderlichen Angaben umfassen (IFRS 16.B50):

- die Gründe des Leasingnehmers, Verlängerungs- und Beendigungsoptionen zu nutzen, und die Anzahl der Verträge mit derartigen Optionen,
- die relative Größe der optionalen Leasingzahlungen zu den Leasingzahlungen,
- den Umfang der Ausübung von Optionen, die davor für den Ansatz der Leasingverbindlichkeit nicht berücksichtigt wurden,
- andere betriebliche und finanzielle Effekte dieser Optionen.

2.1.4. Änderungen im Überblick und Übergangsvorschriften

2.1.4.1. Änderungen im Überblick

Die Festlegung der Laufzeit im IFRS 16 unterscheidet sich grundsätzlich inhaltlich nicht von den Bestimmungen des IAS 17, der vorsah, dass die Laufzeit des Leasingverhältnisses die unkündbare Zeitperiode umfasst, für die sich der Leasingnehmer vertraglich verpflichtet hat, den Vermögenswert zu mieten, sowie weitere Zeiträume, für die der Lea-

³² Da deren Ausübung bei Vertragsbeginn nicht als hinreichend sicher angesehen wurde.

singnehmer mit oder ohne weitere Zahlung eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Leasingverhältnisses die Inanspruchnahme der Option durch den Leasingnehmer hinreichend sicher ist.

Abweichungen könnten sich zum einen dadurch ergeben, dass klargestellt wurde, dass ein Vertrag, der sowohl vom Leasingnehmer als auch vom Leasinggeber ohne Zustimmung der Gegenpartei und ohne wesentliches Pönale gekündigt werden kann, keinen Vertrag im Sinne der Definition darstellt und somit jeder Mietzeitraum, der von einem derartigen Vertrag abgedeckt wird, keinen unkündbaren Zeitraum darstellen kann. Dieser Fall war in der Vergangenheit nicht eindeutig geregelt. Auch können sich im Einzelfall im Detail durch die umfassenderen Anleitungen zur Auslegung, wann der Leasingnehmer sicher sein kann, eine Verlängerungsoption auszuüben oder eine Beendigungsoption nicht auszuüben, Abweichungen ergeben.

Auch hinsichtlich der Definition des unkündbaren Zeitraums und des Vertragsbeginns ergeben sich keine materiellen Änderungen verglichen mit dem IAS 17.

2.1.4.2. Übergangsvorschriften

Da es in diesem Punkt im Regelfall keine Änderungen geben sollte, sind diesbezüglich auch keine Übergangsregelungen vorgesehen. Etwaige Abweichungen sind im Rahmen der allgemeinen Übergangsvorschriften oder dann, wenn diese nicht anwendbar sind, auf Basis der Regelungen des IFRS 16 für den betreffenden Sachverhalt zu bilanzieren.

2.2. Beispiel

Sachverhalt

Eine Gesellschaft hat einen Immobilienleasingvertrag und drei Immobilienmietverträge abgeschlossen.

- Der Leasingvertrag über das Hauptgebäude der Unternehmenszentrale läuft über 25 Jahre und weist eine Kaufoption auf. Der Optionspreis liegt rd 10 % über dem erwarteten Marktwert der Immobilie zum Ausübungszeitpunkt. Der Standort, der auch weitere Objekte im Eigentum der Gesellschaft umfasst, ist auf die Bedürfnisse des Leasingnehmers ausgerichtet und kann ohne erhebliche Investitionen nicht ersetzt werden.
- Der Immobilienmietvertrag über ein Logistikzentrum läuft über zehn Jahre und weist zwei Verlängerungsoptionen für jeweils weitere zehn Jahre auf. Die Immobilie weist eine optimale Anbindung an das hochrangige Straßennetz auf und liegt zentral in der Belieferungsregion.
- Der Immobilienmietvertrag über ein Geschäftslokal in einer Einkaufsstraße läuft über fünf Jahre und kann danach zweimal über jeweils fünf Jahre verlängert werden. Es wurden Mieterinvestitionen in das Objekt getätigt, welche über acht Jahre amortisiert werden sollen. Der Geschäftszyklus der Branche beträgt zehn Jahre.
- Der Immobilienmietvertrag über ein Bürogebäude ist unbefristet und kann vom Mieter und vom Vermieter mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende beendet werden.

Fragestellung

Ermittlung der Vertragslaufzeit der Leasingverhältnisse.

Lösung

- Leasingvertrag über das Hauptgebäude der Gesellschaft: Es liegt ein Vertrag vor, der beide Parteien bindet und ihnen Rechte und Pflichten einräumt. Auch die Kaufoption ist im Rahmen des Vertrages eingeräumt. Obwohl der Optionspreis über dem erwarteten Marktpreis liegt, kann davon ausgegangen werden, dass die Absiedlung des Standorts aus Kosten- und Imagegründen keine Alternative darstellt. Der Leasingnehmer kann daher hinreichend sicher sein, dass die Kaufoption ausgeübt wird. Ergebnis: Vertragslaufzeit 25 Jahre und Ausübung der Kaufoption am Vertragsende.
- Immobilienmietvertrag über Logistikcenter: Es liegt ein Vertrag vor, der beide Parteien bindet und ihnen Rechte und Pflichten einräumt. Auch die Verlängerungsoptionen wurden im Rahmen des Vertrages eingeräumt. Aufgrund des verkehrsgünstigen Standorts, der langfristig benötigt wird, kann der Leasingnehmer hinreichend sicher sein, dass beide Optionen ausgeübt werden. Ergebnis: Vertragslaufzeit 30 Jahre.
- Immobilienmietvertrag über Geschäftslokal: Es liegt ein Vertrag vor, der beide Parteien bindet und ihnen Rechte und Pflichten einräumt. Auch die Verlängerungsoptionen wurden im Rahmen des Vertrages eingeräumt. Aufgrund des Amortisationszeitraums der Mieterinvestitionen kann der Leasingnehmer mit hinreichender Sicherheit davon ausgehen, dass die erste Verlängerungsoption ausgeübt wird. Die Ausübung der zweiten Option kann dagegen nicht mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, da mit Ende des Geschäftszyklus evaluiert werden muss, ob der Standort dann noch genutzt werden kann. Es wird nur die Ausübung der ersten Option als hinreichend sicher angenommen. Ergebnis: Vertragslaufzeit zehn Jahre.
- Immobilienmietvertrag über Bürogebäude: Es liegt nur ein Vertrag bis zum Ende der nächsten Kündigungsmöglichkeit vor, da danach Leasingnehmer und Leasinggeber den Vertrag beenden können. Somit ist Vertragslaufzeit mit diesem Zeitraum begrenzt. Ergebnis: Vertragslaufzeit bis zum Ende der nächsten Kündigungsmöglichkeit.

Ergänzung: Es wird davon ausgegangen, dass die Vermieter über die gleichen Informationen wie der Leasingnehmer verfügen und die gleiche Einschätzung treffen.³³

2.3. Praxishinweise

Die Ermittlung der Vertragslaufzeit hat sich im Vergleich zu den Vorschriften des IAS 17 nicht geändert. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass die Auswirkungen einer Nichtberücksichtigung von Verlängerungsoptionen oder die Berücksichtigung von Beendigungsoptionen nunmehr erheblich schwerwiegender ist. Führte eine Unschärfe der Beurteilung beim Leasingnehmer bislang in der Regel³⁴ nur zu Auswirkungen auf die Anhangangaben, so hat dies nunmehr auch Auswirkungen auf den Bilanzansatz, da von der Einschätzung der Laufzeit auch das *right-of-use asset* und die Lea-

³³ Aufgrund der objektiven Kriterien ist diese Annahme durchaus als valide anzusehen.

³⁴ Außer die Berücksichtigung von Verlängerungsoptionen oder die Nichtberücksichtigung von Beendigungsoptionen würde zu einer Klassifizierung als Finanzierungsleasing führen.

singverbindlichkeit betroffen sind. Auch die GuV wäre von einer fehlerhaften Einschätzung betroffen, da die Aufteilung auf Zins- und Tilgungsanteil ebenfalls durch die Laufzeit und die entsprechend einbezogenen Leasingraten beeinflusst wird.

Für die Festlegung der Laufzeit ist grundsätzlich auf die Einschätzung des Leasingnehmers abzustellen. Um die hinreichende Sicherheit der Ausübung einer Verlängerungsoption oder die Nichtausübung der Beendigungsoption zu dokumentieren, wird es bei Optionen, die in näherer Zukunft auszuüben sind, vielfach ausreichend sein, auf die Planung des Unternehmens abzustellen, wenn nicht externe Rahmenbedingungen dagegen sprechen. Bei Optionen, die nicht in den Folgejahren auszuüben sind (dies wird im Regelfall großvolumige Objekte betreffen), werden neben der langfristigen strategischen Planung auch die im Standard genannten Entscheidungskriterien von Bedeutung sein.

Die obigen Ausführungen gelten auch für den Leasinggeber, der jedoch mangels Kenntnis der Entscheidungsgrundlagen des Leasingnehmers eine Einschätzung auf Basis von extern zugänglichen Informationen vornehmen muss. Da jedoch auch schon bisher eine Einschätzung der Ausübung von Optionen erforderlich war, wird sich keine wesentliche Änderung ergeben.

Einer besonderen Evaluierung bedürfen die Laufzeiten in den Fällen, in denen der Leasingnehmer ein unbefristetes Leasingverhältnis mit laufendem Kündigungsrecht und kurzer Kündigungsfrist abgeschlossen hat. Diese Fälle sind von Bedeutung, da viele Immobilienmietverträge in Österreich in dieser Form konzipiert sind. Hat der Leasinggeber kein Kündigungsrecht, dann ist das Kündigungsrecht des Leasingnehmers als Option zur Vertragsbeendigung zu sehen und zu beurteilen, ob die Ausübung der Verlängerungsoption oder die Nichtausübung der Kündigungsoption hinreichend sicher ist. Hat der Leasinggeber dagegen ein Kündigungsrecht, das neben dem Kündigungsrecht des Leasingnehmers besteht, so liegt insoweit kein Vertrag im Sinne des IFRS 16 vor und es kann auch keine über die Kündigungsfrist hinausgehende Laufzeit ermittelt werden. Da Immobilienmietverträge auch gesetzlichen Restriktionen hinsichtlich der Kündigungsrechte der Vermieter, die eine analoge Wirkungsweise wie ein Kündigungsverzicht entfalten, unterliegen können, sind derartige gesetzliche Restriktionen zu erheben und zu beachten.