



cutting through complexity

BUILDING, CONSTRUCTION & REAL ESTATE

# IFRS und HGB in der Praxis

Bilanzierungs- und Bewertungsfragen  
für die Immobilienwirtschaft

**2. Auflage, einschließlich KAGB**

# Vorwort

Die Immobilienwirtschaft kennt vielfältige Geschäfts- und Vertragsgestaltungsmöglichkeiten. Kontinuierlicher Wandel der Märkte, starke Beeinflussung durch das günstige Finanzierungsumfeld und verstärktes Interesse an Immobilien durch internationale Investoren prägen die Branche, so wie wir sie heute kennen. Diese Veränderungen setzen sich fort bis in die externe Rechnungslegung und stellen Finanzabteilungen von Unternehmen vor vielfältige Herausforderungen.

Mit dieser Branchenbroschüre wollen wir Sie in wichtigen Themen rund um die Bilanzierung und Bewertung nach IFRS und HGB in der Immobilienbranche unterstützen. Hierzu zeigt diese Publikation praxisbezogene Lösungsansätze zu ausgewählten branchenspezifischen Fragestellungen auf. Die Struktur der Broschüre orientiert sich dabei am Lebenszyklus einer Immobilie, also von der Entwicklung über den Bau, die fertige Immobilie eines Bestandshalters und die dazugehörigen Dienstleistungen bis hin zu den Investoren mit ihren spezifischen Fragestellungen. Behandelt werden aber auch übergreifende Themen, etwa hinsichtlich Absicherung von finanziellen Risiken in der Immobilienbranche sowie hinsichtlich der Herausforderungen bei Immobilientransaktionen. Im Vergleich zur 1. Auflage enthält die Branchenbroschüre zudem aktuelle Fragestellungen zu den energierechtlichen Aspekten im Jahresabschluss von Immobilienunternehmen sowie einen umfangreichen Teil zur Rechnungslegung von Immobilien aus der Anlegerperspektive einschließlich KAGB.

Wir informieren Sie nicht nur über die am 31. August 2015 (Redaktionsschluss) bestehenden Vorschriften, sondern stellen auch künftige neue Regelungen dar. So beinhaltet unsere Broschüre beispielsweise die Ausführungen zum aktuellen Stand der Entwicklungen der Neuregelungen zur Umsatzrealisierung nach IFRS sowie einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen, zum Beispiel im Rahmen der internationalen Regeln zum Leasing.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.  
Sie haben noch Fragen? Sprechen Sie uns an!

**Jürgen Paskert**  
Partner, Audit

**Charlotte Salzmann**  
Partner, Audit

## Inhalt

### A Projektentwickler

#### I Bilanzierung und Bewertung von Projektentwicklungen

- |   |   |           |
|---|---|-----------|
| 1 | Wie wird der Wert einer Projektentwicklung bestimmt?              | <b>10</b> |
| 2 | Wie werden Projektentwicklungen bewertet?                         | <b>11</b> |
| 3 | Wie werden Projektentwicklungen nach HGB bilanziert und bewertet? | <b>12</b> |

### B Bauträger und Bauunternehmen

#### II Arbeitsgemeinschaften

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| 4  | Warum sind ArGen in der Baubranche bedeutsam und welche typischen Formen gibt es?                                       | <b>14</b> |
| 5  | Wie erfolgt die Rechnungslegung in der Außen-ArGe?  | <b>15</b> |
| 6  | Wie werden Mitgliedschaften in einer Außen-ArGe im HGB-Jahresabschluss eines Partnerunternehmens bilanziert?            | <b>15</b> |
| 7  | Wo werden die Mitgliedschaften ausgewiesen?   | <b>16</b> |
| 8  | Wie werden die vereinnahmten Ergebnisse aus der ArGe in der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen? | <b>16</b> |
| 9  | Welche Anhangangaben sind zu beachten?  | <b>18</b> |
| 10 | Wie wird die ArGe in einen HGB-Konzernabschluss des Partnerunternehmens einbezogen?                                     | <b>18</b> |
| 11 | Welche Besonderheiten gibt es bei der Bilanzierung der ArGen nach IFRS?   | <b>19</b> |
| 12 | Wann muss eine Tochtergesellschaft konsolidiert werden?   | <b>19</b> |
| 13 | Ergeben sich Auswirkungen auf die typische Bau-ArGe?  | <b>20</b> |
| 14 | Was sind gemeinschaftliche Vereinbarungen (Joint Arrangements) und welche Ausprägungsformen gibt es?                    | <b>20</b> |
| 15 | Ergeben sich Auswirkungen auf die typische Bau-ArGe?  | <b>21</b> |
| 16 | Was ist bei Innen-ArGen zu beachten?  | <b>23</b> |
| 17 | Wie ist das Joint Arrangement zu bilanzieren und welche Anhangangaben sind erforderlich?                                | <b>23</b> |

#### III Umsatzrealisierung nach IAS 11 und IAS 18

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| 18 | Nach welchen Kriterien erfolgt die Umsatzrealisierung bei der Errichtung von Immobilien nach IFRS? | <b>24</b> |
| 19 | Wann kann bei kundenspezifischen Fertigungsaufträgen der Umsatz realisiert werden?                 | <b>25</b> |
| 20 | Können mehrere Aufträge zu einem Auftrag zusammengefasst werden?                                   | <b>25</b> |
| 21 | Wann erfolgt die Segmentierung von Fertigungsaufträgen?  | <b>26</b> |
| 22 | Wie ist das Ergebnis eines Fertigungsauftrags zu erfassen?   | <b>26</b> |
| 23 | Wie werden Festpreisverträge bilanziert und wie werden Kostenzuschlagsverträge erfasst?            | <b>27</b> |
| 24 | Wie werden Abweichungen (Variations) bilanziert?   | <b>27</b> |
| 25 | Wie werden Nachforderungen (Claims) bilanziert?  | <b>27</b> |
| 26 | Wie wird der Umsatz bei nicht kundenspezifischen Immobilienprojekten realisiert?                   | <b>29</b> |
| 27 | Wie erfolgt die Bilanzierung nach HGB?   | <b>30</b> |

**IV Umsatzrealisierung nach IFRS 15**

28	Was ändert sich künftig an der Umsatzrealisierung nach IFRS?	<b>30</b>
29	Was ist ein Vertrag?	<b>31</b>
30	Welche Verträge sind zusammenzufassen?	<b>31</b>
31	Wie ist mit Vertragsänderungen umzugehen?	<b>32</b>
32	Wie wirken Änderungen und Nachträge?	<b>33</b>
33	Welche Zusagen an den Kunden sind relevant für die Umsatzrealisierung?	<b>33</b>
34	Welche Leistungen gehören zusammen und sind nur eine Leistungsverpflichtung?	<b>34</b>
35	Wie wirken sich Optionen des Kunden auf die Umsatzerlöse aus?	<b>34</b>
36	Wie sind Gewährleistungen zu bilanzieren?	<b>34</b>
37	Verändert sich der Bruttoumsatz?	<b>35</b>
38	Wann führen Anzahlungen zu einem Finanzierungseffekt?	<b>35</b>
39	Mindern Vertragsstrafen den Umsatz?	<b>35</b>
40	Wie sind Vertriebsprovisionen zu bilanzieren?	<b>36</b>
41	Wie sind Kosten zur Erlangung des Vertrags zu bilanzieren?	<b>36</b>
42	Wie hoch ist der Umsatz je Leistungsverpflichtung?	<b>36</b>
43	Wann realisiert man die Umsätze je Leistungsverpflichtung?	<b>36</b>
44	Welche Methoden gelten für die Fortschrittsmessung?	<b>37</b>
45	Welche Auswirkung haben Meilensteine auf die Bilanzierung?	<b>37</b>
46	Wie sind belastende Verträge zu bilanzieren?	<b>37</b>
47	Was ist bei dem Übergang auf den neuen IFRS 15 zu beachten?	<b>38</b>
48	Welche neuen Anhangangaben sind gefordert?	<b>38</b>

**V Fremdkapitalkosten**

49	Welche Kosten können die Fremdkapitalkosten beinhalten?	<b>38</b>
50	Welche Vermögenswerte sind betroffen?	<b>39</b>
51	Wie sind Fremdkapitalkosten bilanziell zu behandeln?	<b>39</b>
52	Wann soll die Aktivierung beginnen?	<b>39</b>
53	Welche Auswirkung hat die Unterbrechung von Bauprojekten auf die Aktivierung der Fremdkapitalkosten?	<b>40</b>
54	Wann endet die Aktivierung?	<b>40</b>
55	Können auch nach HGB Fremdkapitalkosten aktiviert werden?	<b>40</b>

**C Immobilienbestandshalter****VI Klassifizierung und Bewertung von Immobilien**

56	Was ist bei der Bilanzierung von zur Weiterveräußerung gehaltenen Immobilien zu beachten?	<b>42</b>
57	Was ist bei der Bilanzierung von selbst genutzten Immobilien zu beachten?	<b>42</b>
58	Was ist bei der Bilanzierung von vermieteten Immobilien zu beachten?	<b>43</b>
59	Was ist bei der Bilanzierung von gemischt genutzten Immobilien zu beachten?	<b>44</b>
60	Was geschieht im Falle einer Nutzungsänderung?	<b>44</b>
61	Wie sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Immobilien zu ermitteln?	<b>45</b>
62	Wie sind die Anschaffungskosten auf Grundstücke und Gebäude aufzuteilen?	<b>45</b>
63	Welche Abweichungen bestehen nach HGB?	<b>45</b>

<b>VII Wertminderungen bei Immobilien</b>	
64	Wie ist der beizulegende Wert handelsrechtlich definiert? <b>46</b>
65	Wann und in welcher Höhe ist nach HGB eine außerordentliche Abschreibung vorzunehmen? <b>47</b>
66	Wann und wie erfolgt ein Impairment-Test nach IFRS und wie hoch ist die außerplanmäßige Abschreibung? <b>49</b>
67	Kann ein einmal wertgeminderter Gebäudeanteil bzw. ein einmal wertgeminderter Grund- und Bodenanteil in den Folgejahren wieder zugeschrieben werden? <b>50</b>
68	Wie wird der Fair Value nach IFRS definiert und wie wird dieser ermittelt? <b>50</b>
69	Gibt es eine Bewertungshierarchie und wie sind die Bewertungsmethoden ausgestaltet? <b>51</b>
70	Werden im Fair Value Transaktionskosten berücksichtigt? <b>51</b>
<b>VIII Veräußerung von Immobilien</b>	
71	Welche Immobilien müssen bei Veräußerung gesondert bilanziert werden? <b>51</b>
72	Unter welchen Voraussetzungen erfolgt die gesonderte Bilanzierung? <b>52</b>
73	Ist die gesonderte Bilanzierung auch auf Projektentwicklungen anzuwenden? <b>53</b>
74	Wie erfolgt der Ausweis von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien? <b>53</b>
75	Wie erfolgt die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien? <b>53</b>
76	Was ist die Konsequenz daraus, dass eine Immobilie nicht innerhalb von zwölf Monaten veräußert werden konnte? <b>54</b>
77	Wie werden zur Veräußerung gehaltene Immobilien nach handelsrechtlichen Grundsätzen bilanziert? <b>54</b>
<b>IX Erbbaurechte</b>	
78	Wie ist ein Erbbaurecht nach IFRS zu bilanzieren? <b>55</b>
79	Wann erfasst ein Erbbauberechtigter den Erbbauzins ergebniswirksam? <b>55</b>
80	Wann erfasst ein Erbbauberechtigter einen Vermögenswert für das Erbbaurecht? <b>56</b>
81	Welche weiteren Kosten werden aktiviert? <b>56</b>
82	Wie wird das Erbbaurecht beim Erbbaurechtsgeber bilanziert? <b>56</b>
83	Welche Abweichungen bestehen nach HGB? <b>58</b>
<b>X Bilanzierung von Miet-Incentives</b>	
84	Wie sind Miet-Incentives im Rahmen eines Operate-Leasings grundsätzlich zu bilanzieren? <b>58</b>
85	Wie sind Miet-Incentives im Rahmen eines Finanzierungsleasings grundsätzlich zu bilanzieren? <b>59</b>
86	Wie werden Mietzuschüsse von dritter Seite bilanziert? <b>59</b>
87	Wie werden mietfreie Zeiten oder Staffelmieten im Rahmen eines Operate-Leasings bilanziert? <b>60</b>
88	Welche Besonderheiten sind bei Staffelmieten zu berücksichtigen? <b>63</b>
89	Führt die Aktivierung von mietfreien Zeiten zu einer Doppelerfassung von Vermögenswerten bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien? <b>63</b>
90	Wie werden Mieterträge grundsätzlich in der Handelsbilanz abgebildet? <b>66</b>
91	Wie sind Miet-Incentives in der Handelsbilanz abzubilden? <b>66</b>

**XI Betriebskosten**

92	Wann sind die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung realisiert?	<b>67</b>
93	Wie werden Betriebskosten in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt?	<b>68</b>
94	Können noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit erhaltenen Anzahlungen saldiert werden?	<b>68</b>
95	Wie erfolgt die Bilanzierung und Abrechnung der Betriebskosten nach HGB?	<b>69</b>
96	Muss der Contractor die Heizanlage auch bilanziell abbilden?	<b>69</b>

**D Dienstleister****XII Umsatzrealisierung**

97	Was ist unter dem handelsrechtlichen Realisationsprinzip zu verstehen?	<b>72</b>
98	Zu welchem Zeitpunkt gilt die Leistung aus dem zugrunde liegenden Werkvertrag als realisiert?	<b>72</b>
99	Besteht die Möglichkeit, die Gewinnrealisierung aus der Erstellung des Immobilienwertgutachtens im Jahr der Leistungserbringung zu berücksichtigen?	<b>72</b>
100	Wann ist der Erlös im IFRS-Abschluss zu erfassen?	<b>73</b>
101	Was ändert sich zukünftig für Immobilienbestandshalter?	<b>73</b>

**E Investoren****XIII Rechnungslegung über Immobilien aus der Anlegerperspektive**

102	Welche Neuregelungen gibt es nach IFRS für Investment Entities?	<b>75</b>
103	Wann liegt eine Investment Entity nach IFRS 10 vor?	<b>76</b>
104	Wie sind Wertänderungen von Immobilien im IFRS-Abschluss von Nicht-Investmentgesellschaften abzubilden?	<b>77</b>
105	Was ist das KAGB? Warum sind davon Immobilienfonds, aber keine operativen Immobilienunternehmen betroffen?	<b>77</b>
106	Welche Arten von Immobilienfonds lassen sich unterscheiden?	<b>78</b>
107	Wo sind die Rechnungslegungsvorschriften für Immobilien-Sondervermögen niedergelegt?	<b>79</b>
108	Worin liegen die materiellen Grundprinzipien der Fondsrechnungslegung?	<b>79</b>
109	Wer ist für die Fondsrechnungslegung verantwortlich?	<b>80</b>
110	Welche regelmäßige Rechnungslegung erhalten Investoren von offenen Immobilienfonds?	<b>81</b>
111	Welcher Prüfungspflicht unterliegt die Rechnungslegung von offenen Immobilienfonds?	<b>86</b>
112	Wie erfolgt bei einem Investmentvermögen die Bewertung von Immobilieninvestments?	<b>86</b>
113	Welche Besonderheiten gibt es bei der Bilanzierung von Anschaffungsnebenkosten?	<b>86</b>
114	Wer führt die Bewertung des Fondsvermögens durch und welche organisatorischen Bewertungsanforderungen sind zu beachten?	<b>87</b>
115	Nach welchem Verfahren wird der Verkehrswert einer von einem Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Immobilie ermittelt?	<b>87</b>
116	Welche Besonderheiten sind bei der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auf der Ebene des Immobilienfonds zu beachten?	<b>88</b>
117	Welche Besonderheiten bestehen bei der Bewertung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften?	<b>88</b>

- |     |  |           |
|-----|--|-----------|
| 118 | Welche Besonderheiten bestehen bei der Ermittlung und dem Ausweis des realisierten Ertrags aus Immobiliengesellschaften? | <b>89</b> |
| 119 | Gibt es Immobilienfonds, die nach IFRS bilanzieren müssen?   | <b>89</b> |

## **F Übergreifende Fragestellungen**

### **XIV Besonderheiten der Immobilienbranche im Hinblick auf finanzielle Risiken**

- |     |   |            |
|-----|---|------------|
| 120 | Welche Liquiditätsrisiken können in der Immobilienbranche relevant werden?  | <b>91</b>  |
| 121 | Welche Ausfallrisiken können in der Immobilienbranche relevant werden?  | <b>91</b>  |
| 122 | Welche Marktrisiken können in der Immobilienbranche relevant werden?  | <b>92</b>  |
| 123 | Sollte die ökonomische Absicherung auch bilanziell gezeigt werden?  | <b>92</b>  |
| 124 | Was passiert, wenn eine ökonomische Sicherungsbeziehung nicht bilanziell abgebildet wird?                         | <b>93</b>  |
| 125 | Welche Gründe sprechen für die Abbildung einer Sicherungsbeziehung im Jahresabschluss?                            | <b>93</b>  |
| 126 | Welche Varianten von Zins-Swaps sind bei der Sicherung von variabel verzinslichen Darlehen ökonomisch relevant?   | <b>94</b>  |
| 127 | Wie werden Marktwerte von Zins-Swaps und Wertänderungen von Darlehen ermittelt?                                   | <b>95</b>  |
| 128 | Wie erfolgt die Abbildung ohne Bewertungseinheiten nach HGB?  | <b>97</b>  |
| 129 | Wie erfolgt die Abbildung von Bewertungseinheiten nach HGB?   | <b>97</b>  |
| 130 | Welche Buchungen ergeben sich bei Bewertungseinheiten mit perfekter Absicherung gegen das Risiko?                 | <b>97</b>  |
| 131 | Welche Buchungen ergeben sich bei Bewertungseinheiten mit gerade noch ausreichender Absicherung gegen das Risiko? | <b>98</b>  |
| 132 | Wie erfolgt die Abbildung ohne Cashflow-Hedge-Accounting nach IFRS?   | <b>99</b>  |
| 133 | Wie erfolgt die Abbildung mit Cashflow-Hedge-Accounting nach IFRS?  | <b>100</b> |
| 134 | Welche Buchungen ergeben sich bei Bewertungseinheiten mit ausreichender Absicherung gegen das Risiko nach IFRS?   | <b>100</b> |

### **XV Besonderheiten der Bilanzierung von latenten Steuern bei Immobilienunternehmen**

- |     |  |            |
|-----|--|------------|
| 135 | Wie werden latente Steuern berechnet?  | <b>101</b> |
| 136 | Wie sind Verlustvorträge bei der Bilanzierung latenter Steuern zu berücksichtigen? | <b>102</b> |
| 137 | Was sind typische Ursachen temporärer Differenzen bei Immobilienunternehmen?       | <b>102</b> |
| 138 | Gibt es Besonderheiten bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen?             | <b>103</b> |
| 139 | Welche Besonderheiten bestehen bei der Ermittlung des Steuersatzes?                | <b>103</b> |
| 140 | Welche Anhangangaben sind nach HGB zu den latenten Steuern zu machen?              | <b>103</b> |
| 141 | Welche grundsätzlichen Unterschiede bestehen bei der Bilanzierung nach IFRS?       | <b>104</b> |

### **XVI Fortbestehensprognose unter dem Gesichtspunkt der Zahlungsfähigkeit**

- |     |   |            |
|-----|---|------------|
| 142 | Welche Rechtsfolgen ergeben sich aus der Änderung des insolvenzrechtlichen Überschuldungsbegriffs?  | <b>105</b> |
| 143 | Was ist unter dem zweistufigen Überschuldungsbegriff zu verstehen?  | <b>105</b> |
| 144 | Mit welchen Werten sind die Vermögenswerte und Schulden im Überschuldungsstatus anzusetzen und welche Einflussfaktoren sind zu berücksichtigen? | <b>106</b> |
| 145 | Welche Überlegungen sind bei Immobilienobjektgesellschaften bezüglich der Erstellung einer Finanzplanung zu berücksichtigen?                    | <b>106</b> |

- 146 Ist die Fortbestehensprognose eine Zahlungs- oder eine Ertragsfähigkeitsprognose? **107**
- 147 Welche Bedeutung hat die Kapitalflussrechnung? **107**

## Ausblick

### **XVII Ausgewählte Herausforderungen bei Unternehmenstransaktionen im Immobilienbereich**

- 148 Wie ist der Erwerb eines Immobilienportfolios oder eines immobilienhaltenden Unternehmens bilanziell abzubilden? **108**
- 149 Warum ist es wichtig, zwischen einem Unternehmenszusammenschluss und dem Erwerb einzelner Vermögenswerte zu unterscheiden? **109**
- 150 Wie erfolgt die Bilanzierung des Unternehmenserwerbs im Konzernabschluss nach IFRS? **111**
- 151 Wie werden Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Purchase Price Allocation angesetzt? **111**
- 152 Wie erfolgt die Ermittlung des Goodwills bzw. des negativen Unterschiedsbetrages? **112**
- 153 Woraus resultiert ein Goodwill? **113**
- 154 Was ist bei der Bilanzierung eines Goodwills zu beachten? **113**
- 155 Woraus resultiert ein Badwill/negativer Unterschiedsbetrag? **114**
- 156 Was ist bei der Bilanzierung eines negativen Unterschiedsbetrages zu beachten? **115**
- 157 Wie werden Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im Jahresabschluss nach HGB bewertet? **115**

### **XVIII Neue Regeln zum Leasing nach IFRS – Auswirkungen auf die Immobilienbranche**

- 158 Welche Verträge werden von der Neuregelung erfasst? **116**
- 159 Welche unterschiedlichen Bilanzierungsmodelle für Leasingnehmer und Leasinggeber wird es künftig geben? **116**
- 160 Welche Konsequenzen ergeben sich daraus hinsichtlich der erstmaligen Erfassung eines Leasingvertrages für den Leasingnehmer oder Leasinggeber? **118**
- 161 Wie werden kombinierte Verträge über Nutzungsüberlassungen und sonstige Serviceleistungen künftig zu behandeln sein? **118**
- 162 Welche Änderungen ergeben sich bei der Folgebilanzierung der Leasingverträge für Leasingnehmer und Leasinggeber? **118**
- 163 Wie sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien künftig bilanziell zu behandeln? **119**
- 164 Mit welchen Auswirkungen der neuen Regelungen auf den Geschäftsbetrieb der Bilanzierenden ist zu rechnen? **119**

### **XIX Energierechtliche Aspekte im Jahresabschluss von Immobilienunternehmen**

- 165 Wen treffen die Verpflichtungen gemäß § 6b EnWG? **120**
- 166 Was sind die wesentlichen Verpflichtungen gemäß § 6b EnWG? **121**
- 167 Was ist beim Betrieb von Blockheizkraftwerken und von Photovoltaikanlagen zu beachten? **121**

## **Abkürzungsverzeichnis **123****

# A

## Projektentwickler



## I Bilanzierung und Bewertung von Projektentwicklungen

Projektentwicklungen durchlaufen mehrere Phasen. Ist bereits ein Grundstück vorhanden, besteht die Aufgabe des Entwicklers zunächst in der Suche nach einer für das Grundstück geeigneten Projektidee oder Nutzungskonzeption, gefolgt von einfachen Berechnungen zur Beurteilung der generellen Wirtschaftlichkeit des gewählten Bebauungskonzepts. Hiernach werden im Rahmen von Machbarkeitsstudien Untersuchungen hinsichtlich des Immobilienmarkts, der Wettbewerbssituation, des Standorts, des Nutzungskonzepts und des Investitionsrisikos vorgenommen. Bestätigen die Machbarkeitsstudien das gewählte Nutzungskonzept, tritt die Projektentwicklung in die Realisierungsphase. Im Rahmen der Realisierung erfolgen entsprechende vertragliche oder sonstige Vereinbarungen mit den notwendigen Partnern, wie Behörden, Banken, Bauunternehmen, Architekten etc. Die Phase der Realisierung endet mit der Fertigstellung des Gebäudes.

Nach IFRS werden die sich in der Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien, sofern sie nach Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, als Investment Property nach IAS 40 eingestuft und sind mit dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) zu bewerten. Alternativ ist die Bilanzierung zu Herstellungskosten möglich, wenn alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Anschaffungskostenmodell bilanziert werden. In diesem Fall ist der beizulegende Zeitwert im Anhang anzugeben. Einschränkungen bestehen für diejenigen Immobilien in der Entwicklungsphase, für die sich kein verlässlicher Fair Value ermitteln lässt. Dies trifft insbesondere zu, wenn der betreffende Transaktionsmarkt inaktiv ist und somit hohe Bewertungsunsicherheiten bei Bestandsimmobilien bestehen. In diesen Fällen ist die Immobilie bis zum Abschluss der Bauphase zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bilanzieren.

Sofern Immobilien nach der Projektentwicklung eigengenutzt oder veräußert werden sollen, sind die Bewertungsregeln von IAS 16 bzw. IAS 2 anzuwenden. Die Immobilien werden dann in der Regel nach dem Anschaffungskostenmodell bilanziert. Bei eigengenutzten Immobilien besteht zudem ein Wahlrecht, die Immobilien einer Neubewertung zum Fair Value zu unterziehen, diese Neubewertung dient der Hebung stiller Reserven, ist aber in der Bilanzierungspraxis nicht ausgeprägt.

# 1

## Wie wird der Wert einer Projektentwicklung bestimmt?

In der einschlägigen Kommentierung wird die Verlässlichkeit der Fair Value-Ermittlung regelmäßig an der Phase der Projektentwicklung ausgerichtet. Es wird in der Literatur darauf hingewiesen, dass insbesondere in frühen Stadien der Fair Value nicht verlässlich bestimmbar sei. Für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Fair Value-Ermittlung werden vor allem folgende Kriterien genannt:

- vertragliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Fertigungsauftrag (Schätzung der Bau- und Baunebenkosten)
- Erteilung bzw. Stand der Baugenehmigung
- Standardisierungsgrad des Bauvorhabens, Abgrenzung zu Spezialimmobilien
- Verlässlichkeit der Bestimmbarkeit der Mieterträge nach Projektfertigstellung (Vorvermietungsstand)
- Entwicklungsrisiko der Immobilie.

In Bezug auf die meisten Bauvorhaben dürfte jedoch gerade in frühen Phasen der Projektentwicklung der Fair Value verlässlicher bestimmbar sein als zu Beginn und mit fortgeschrittener Bauphase. Sofern das Grundstück unter marktüblichen Bedingungen in zeitlicher Nähe zum Bilanzstichtag erworben wurde, ist der Kaufpreis ein guter Indikator für den Verkehrswert. Die Kosten der Planungsleistungen, wie Bebauungsplan, Vorplanung und Erlangung der Baugenehmigung, sind quantifizierbar und grundsätzlich auch für Dritte bewertbar. Der Wert der Projektentwicklung setzt sich somit im Wesentlichen aus dem Wert des unbebauten Grundstücks und dem Wert der angelaufenen Planungsleistungen zusammen. Besondere Aufmerksamkeit ist geboten, wenn zwischen Erwerb eines Grundstücks und Klassifizierung einer Projektentwicklung ohne wesentliche Planungsleistungen hohe Bewertungsgewinne realisiert werden sollen.

### Beispiel

Ein Grundstück mit einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> in einer Büronebenlage wird zum 31. Mai 2015 von Unternehmen A für einen Preis von MEUR 1,0 gekauft. Auf dem Grundstück können nach Planungsrecht 2.000 m<sup>2</sup> Bürofläche realisiert werden (Geschossflächenzahl (GFZ) = 2,0). Als Bodenrichtwert wurden vom zuständigen Gutachterausschuss EUR 1.000/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 2,0 festgelegt. Der Kaufpreis je m<sup>2</sup> entspricht dem Bodenrichtwert. Unternehmen A plant die Errichtung eines Bürogebäudes, klassifiziert das Grundstück nach Erwerb als Projektentwicklung und bewertet zum Zeitwert.

Als Planungsleistungen fielen Kosten zur Erlangung der Baugenehmigung in Höhe von TEUR 10 an. Zum 31. Dezember 2015 wird der Wert der Projektentwicklung von einem externen Gutachter bestimmt. Unter Berücksichtigung der vom Auftraggeber vorgegebenen Rahmendaten der Projektentwicklung ermittelt der Gutachter einen Verkehrswert von MEUR 2,0. Auf Basis der Begutachtung ergibt sich ein (unrealisierter) Gewinn in Höhe von MEUR 1,0.

## 2

### Wie werden Projektentwicklungen bewertet?

Die Erstbewertung von Projektentwicklungen findet zu Anschaffungs- und Herstellungskosten statt.

Im Rahmen der Folgebewertung wird, aufgrund des Mangels an Vergleichstransaktionen für die Bewertung von Projektentwicklungen, das Residualwertverfahren präferiert. Ausgangspunkt für die Bewertung bildet der Verkehrswert der fertiggestellten Immobilie, wobei die Verhältnisse am Bewertungsstichtag maßgeblich sind. Sofern die Immobilie keiner vollständigen Vorvermietung zugeführt wurde, sind Annahmen hinsichtlich der Verkaufsdauer, des Mietausfalls nach Fertigstellung, der Verkaufskosten etc. zu treffen und im Verkehrswert nach Fertigstellung zu berücksichtigen. Miethöhen und Kapitalisierungszinssatz orientieren sich an zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Marktbedingungen.

Vom Verkehrswert nach Fertigstellung sind die geschätzten (marktüblichen) Herstellungs- und Finanzierungskosten abzuziehen. Ebenso werden alle sonstigen Kosten berücksichtigt, die mit der Erstellung der Immobilie zusammenhängen; davon ausgenommen sind eventuell anfallende Verkaufskosten im Falle einer Veräußerung der Immobilie.

Wesentlich ist die Bestimmung eines angemessenen Entwicklergewinns über den Zeitraum der Projektentwicklung. Hierunter werden Risikoarten wie Planungsrisiken, Baukostenüberschreitungen, Zeitverzögerungen oder Vermarktungsrisiken subsumiert. Der Entwicklergewinn wird typischerweise als Prozentsatz der Gesamtkosten oder des Verkehrswertes nach Fertigstellung berechnet und bewegt sich in Bandbreiten von ca. zehn bis 30 Prozent. Da im Zuge der Projektentwicklungen das Gesamtrisiko mit Abschluss der entsprechenden Phasen abnimmt, ist zum Bewertungsstichtag lediglich das verbleibende Projektrisiko zu berücksichtigen. Als Indikator kann dabei der Baufortschritt oder der Fertigstellungsgrad dienen.

Der Wert der Projektentwicklung ergibt sich als Saldo von Verkehrswert nach Fertigstellung, Gesamtkosten und Entwicklergewinn. Es wird deutlich, dass der Wert einer Projektentwicklung aufgrund nahezu gleich großer Eingangsgrößen sehr sensibel auf Parameteränderungen reagiert. Daraus folgt, dass gerade am Beginn einer Baumaßnahme Projektentwicklungswerte deutlich von Bodenwerten, abgeleitet aus Bodenrichtwerten oder Vergleichstransaktionen, abweichen können. Somit sind Ergebnisse von Immobilienbewertungen auf Basis von Residualwertberechnungen stets unter Bezugnahme auf verfügbare Marktinformationen zu überprüfen und Abweichungen zu begründen.

In Bezug auf das oben dargestellte Beispiel ist der Einwertungsgewinn nicht nachvollziehbar. Bei Ansatz von marktüblichen Bewertungsparametern lässt sich im Vergleich mit Bodenrichtwerten lediglich ein Residualwert etwa in der Größenordnung des Kaufpreises

ableiten. Stellgrößen der vorliegenden Bewertung könnten ein unterdurchschnittlicher Unternehmergewinn, zu geringe Baukosten und ein überhöhter Mietansatz gewesen sein.

Die folgende Übersicht stellt eine vereinfachte Residualwertermittlung mit Bezug auf das Beispiel dar:

Bodenrichtwert	1.000 €/m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl	2,0
Grundstücksfläche	1.000 m <sup>2</sup>
Mietfläche	2.000 m <sup>2</sup>
Miete/Monat	14,0 €/m <sup>2</sup>
Miete/Jahr	336.000 €/m <sup>2</sup>
Faktor	16,0
Verkehrswert nach Fertigstellung	5.380.000 €
Baukosten	1.500 €/m <sup>2</sup>
	3.000.000 €
Bauzeit	2 Jahre
Finanzierungskosten	5,00 %
	150.000 €
Wagnis und Gewinn	20,00 %
	1.076.000 €
Residuum (Bodenwert)	1.154.000 €
Bodenwert nach Richtwert	1.000.000 €

Grundsätzlich sind die mit der Bewertung von Projektentwicklungen im Zusammenhang stehenden Unsicherheiten deutlich höher als bei Bestandsimmobilien. Dies liegt zum einen daran, dass ein Markt für Projektentwicklungen in der Bauphase de facto nicht existiert, das heißt, Transaktionen finden lediglich in frühen Phasen (zum Beispiel über ein Grundstück mit erteilter Baugenehmigung) oder zum Ende der Projektentwicklung statt. Dadurch liegen Vergleichsdaten für unfertige Bauten lediglich aus Zwangsverwertungen vor, die wiederum für die Simulation eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht verwendbar sind. Zum anderen ist die Bewertungsunsicherheit auch in dem Bewertungsmodell selbst begründet. Darüber hinaus bestehen bei Projektentwicklungen anders als bei Bestandsimmobilien zusätzliche Risiken (Baukostenhöhe, Fertigstellungszeitpunkt, Vermietungsgrad nach Fertigstellung sowie Immobilien- und Investmentmarkt zum Zeitpunkt der Fertigstellung), die im Bewertungsmodell auch bei sorgfältiger Abwägung nicht vollständig mit Sicherheit in ihrem Umfang zu berücksichtigen sind.

### 3

#### Wie werden Projektentwicklungen nach HGB bilanziert und bewertet?

Die Bilanzierung nach HGB erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Sofern zum Bilanzstichtag die Werthaltigkeit der Projektentwicklung, etwa aufgrund einer veränderten Planung, auf Dauer nicht mehr gegeben ist, ist auf den niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben. Die Ermittlung des beizulegenden Wertes erfolgt dabei grundsätzlich wie nach IFRS.

**B**

# **Bauträger und Bauunternehmen**



## II Arbeitsgemeinschaften

Arbeitsgemeinschaften (ArGen) können als „vertragliche Vereinbarungen über gemeinsame wirtschaftliche Aktivitäten zwischen zwei und mehr Parteien“<sup>1</sup> definiert werden. Darunter fällt auch die Bauarbeitsgemeinschaft, in der sich zwei oder mehrere Bauunternehmen zur Realisierung eines oder mehrerer Bauprojekte zusammenschließen.

Aus Sicht der beteiligten Bauunternehmen können unterschiedliche Erwägungen ausschlaggebend für die Wahl dieser Kooperationsform sein:

- Synergieeffekte beim Know-how
- bessere Ausnutzung vorhandener Personal- und Gerätekapazitäten
- Verringerung oder Streuung des unternehmerischen Risikos
- leichtere Kapitalbeschaffung für umfangreiche Projekte
- effiziente Nutzung bestehender Marktpotenziale bzw. Erschließung neuer (fremder) Märkte.

Aus der Sicht eines Auftraggebers liegen die Vorteile dieser Kooperationsform in der Möglichkeit, die Haftung des Auftragnehmers auf eine breitere (weil gesamtschuldnerische) Basis zu stellen und gegebenenfalls auch kleinere lokale Bauunternehmen an einem (eventuell öffentlichen) Auftrag zu beteiligen. Die beteiligten Parteien leisten dabei die folgenden zur Abwicklung des Bauauftrags notwendigen Beiträge, deren Gestellung als Umsatz in der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) der Bauunternehmen ausgewiesen wird:

- Bereitstellung eines Maschinenparks (Kauf oder Miete)
- Überlassung von Personal
- Lieferung von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen (etwa Baustoffe)
- Deckung eines Teils des Finanzmittelbedarfs
- Erbringung von Dienstleistungen (Bereich Verkauf und Verwaltung).

# 4

## Warum sind ArGen in der Baubranche bedeutsam und welche typischen Formen gibt es?

Wesentliche Aspekte bei der Bildung von ArGen in der Baubranche (Bau-ArGen) sind die Streuung des unternehmerischen Risikos wie auch die Erleichterung der Kapitalbeschaffung. Arbeitsgemeinschaften im Baugewerbe werden in der Regel auf der Grundlage des Mustervertrags für Arbeitsgemeinschaften geschlossen, der vom Arbeitskreis ArGe-Vertrag des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie (HDB) erarbeitet wurde. In der Praxis sind unterschiedliche Ausprägungsformen der ArGen vorzufinden. Der Grundtyp der Bau-ArGe ist ein Zusammenschluss mehrerer Unternehmen zur Ausführung eines einzigen Bauauftrags. Für diesen Typ der Bau-ArGe kommen mehrere Rechtsformen in Betracht.

Der Grundtyp der Bau-ArGe tritt meistens in der Rechtsform der GbR auf, die im Außenverhältnis, das heißt insbesondere dem Bauherrn gegenüber, auftritt. Insofern handelt es sich um eine sogenannte Außen-ArGe, die der folgenden Betrachtung als typische, da häufig vorkommende Bau-ArGe, zugrunde gelegt wird.

Von der Außen-ArGe grenzt sich die sogenannte Innen-ArGe dadurch ab, dass sie im Außenverhältnis nicht in Erscheinung tritt. Stattdessen tritt im Außenverhältnis nur einer ihrer Gesellschafter als Auftragnehmer auf. Er ist eine Art mittelbarer Stellvertreter der im Innenverhältnis bestehenden GbR, die das von ihm im eigenen Namen, aber auf Rechnung der Innen-ArGe übernommene Werk gemeinschaftlich erstellt.

Kennzeichen einer Außen-ArGe in Form einer GbR, im Folgenden als Außen-GbR bezeichnet, ist aufgrund der Gesamthandsgemeinschaft das sogenannte Gesamthandsvermögen, das allen Gesellschaftern ungeteilt, das heißt zur gesamten Hand, zusteht. Ebenfalls kennzeichnend ist die gesamtschuldnerische Haftung nach § 421 BGB gegenüber den Gläubigern (hier: Auftraggeber, Bauherren). Die Gesellschafter einer Außen-GbR haften den Gläubigern für die Verbindlichkeiten der GbR als Gesamtschuldner persönlich. Entgegenstehende Vereinbarungen mit Dritten sind unwirksam (§ 128 HGB). Dies gilt auch für Gewährleistungsansprüche, und zwar unabhängig davon, wer intern die mangelhafte Leistung erbracht hat. Die Vorteile der GbR liegen

<sup>1</sup> Vgl. HFA-Stellungnahme 1/1993, Abschn. 1.

für die beteiligten ArGe-Gesellschafter im geringen Gründungsaufwand und der einfachen und schnellen Auflösung der Gesellschaft nach Erreichen des Gesellschaftszwecks.

Die Dauer einer kurzfristigen ArGe in Form einer Außen-GbR ist in Abgrenzung zu der selteneren, der sogenannten Dauer-ArGe regelgemäß auf die Durchführung eines Auftrags oder mehrerer Aufträge beschränkt. Damit besteht für diese Art der ArGe häufig mangels eines in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetriebs grundsätzlich keine handelsrechtliche Buchführungs- und Bilanzierungspflicht. Demgegenüber ist der Gesellschaftszweck von Dauer-ArGen auf unbestimmte Zeit angelegt.

Hat eine ArGe nicht die Form einer GbR, sondern die einer offenen Handelsgesellschaft (OHG), dann ergibt sich gegebenenfalls – unabhängig von der Frage nach der Dauerhaftigkeit der ArGe – aufgrund der Rechtsform, die den Betrieb eines kaufmännischen Handelsgewerbes erfordert, eine handelsrechtliche Bilanzierungs- und Buchführungspflicht, die auch die Aufstellung von Jahresabschlüssen seitens der OHG umfasst. OHGs werden üblicherweise nur für Dauer-ArGen gewählt.

## 5

### Wie erfolgt die Rechnungslegung in der Außen-ArGe?

Für die hier betrachtete typische Außen-ArGe in Form der GbR entfallen die Buchführungspflichten, da eine GbR kein Kaufmann im handelsrechtlichen Sinne ist. Daher sind beim Betrieb einer GbR ausschließlich die Vorschriften der Abgabenordnung (§§ 140 bis 148 AO) zu berücksichtigen. Eine Buchführungspflicht nach Steuerrecht kann sich aus § 141 AO bei Überschreitung bestimmter Umsatz- bzw. Gewinn Grenzen ergeben und führt im Regelfall dazu, dass eine Einnahmenüberschussrechnung (EÜR) erstellt werden muss. Die steuerrechtliche Buchführungspflicht setzt das Vorliegen eines gewerblichen Unternehmens voraus, was im Einzelfall zu prüfen ist.

Bei der typischen Bau-ArGe werden vom kaufmännisch federführenden Partner in regelmäßigen Abständen (meist quartalsweise) dennoch Rechnungsabschlüsse

erstellt und den Partnern ausgehändigt. Diese Rechnungsabschlüsse umfassen im Allgemeinen nicht nur (kumulierte) Ergebnisrechnungen (ArGe-GuV), sondern auch entsprechende Vermögensübersichten (ArGe-Bilanzen). Da die hier exemplarisch betrachtete GbR jedoch keiner handelsrechtlichen Buchführungs- und Bilanzierungsverpflichtung unterliegt, entspricht die Rechnungslegung von Bau-ArGen daher nicht zwingend den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung (GoB), dem deutschen Handelsrecht (HGB) oder den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS).

Sinn der kurzfristigen Rechnungsabschlüsse ist es, betriebswirtschaftliche Erkenntnisse über die Ertrags- und Finanzlage der ArGe nach den individualisierten Bedürfnissen der beteiligten Gesellschafter ohne zwingende Beachtung von fixierten Rechnungslegungsnormen zu gewinnen.<sup>2</sup> Aus dem Rechnungsabschluss lassen sich die notwendigen Informationen für die Bilanzierung der Mitgliedschaft der an der ArGe beteiligten Parteien gewinnen.

## 6

### Wie werden Mitgliedschaften in einer Außen-ArGe im HGB-Jahresabschluss eines Partnerunternehmens bilanziert?

Die Mitgliedschaft eines Partnerunternehmens bzw. ArGe-Gesellschafters in einer Bau-ArGe in der Form der Außen-GbR (im Folgenden: Außen-ArGe oder Bau-ArGe), die Gesamthandsvermögen und gemäß Rechtsprechung des BGH (Teil-)Rechtsfähigkeit besitzt, stellt aus Sicht des Gesellschafters einen einheitlichen Vermögensgegenstand dar, der in diesem Fall analog IDW RS HFA 18 wie ein Anteil an einer Personenhandels-gesellschaft zu bilanzieren ist. Da in diesem Fall nicht die Möglichkeit gegeben ist, über die Vermögensgegenstände der Außen-ArGe unmittelbar zu verfügen, ist es nicht zulässig, anteilige Vermögensgegenstände und Schulden in der Bilanz des Partnerunternehmens auszuweisen.

Da eine kapitalmäßige Beteiligung bei der typischen Bau-Arbeitsgemeinschaft im ArGe-Vertrag mangels dauerhafter Kapitalüberlassung regelgemäß

<sup>2</sup> Vgl. HFA-Stellungnahme 1/1993 sowie Dr. Gernot Hebestreit: Bau-Arbeitsgemeinschaften und HFA-Stellungnahme 1/1993.

nicht vorgesehen ist, gibt es in diesen Fällen keine bilanzierungsfähigen Anschaffungskosten. Ursache dafür ist die häufig im Baugewerbe anzutreffende Praxis, bei Gründung der Gesellschaft keine festen Einlagen zu vereinbaren, was bedeutet, dass keine Anschaffungskosten der Anteile existieren. Die ArGe wird stattdessen regelgemäß je nach Bedarf von den Partnerunternehmen mit den notwendigen liquiden Mitteln ausgestattet, womit die Projektdurchführung finanziert wird. Derartige Bareinlagen der Partnerunternehmen in die ArGe stellen bei der typischen GbR-ArGe keine Kapitaleinlagen dar, sondern werden über das Verrechnungskonto zwischen ArGe und Gesellschafter abgebildet, beispielsweise als Forderung eines Partnerunternehmens gegenüber der ArGe oder als Verbindlichkeit der ArGe gegenüber einem Partnerunternehmen.

Der gesamte laufende Verrechnungsverkehr zwischen Gesellschafter und ArGe wird dabei über ein einheitliches Verrechnungskonto abgewickelt, das den jeweiligen Saldo von folgenden Transaktionen umfasst: Einzahlungen (Bareinlagen) in die ArGe und Auszahlungen von der ArGe an die beteiligten Parteien, insbesondere Ergebnisverteilung sowie Zahlungsverkehr aufgrund von Lieferungen und Leistungen der Partner an die ArGe und vice versa.

## 7

### Wo werden die Mitgliedschaften ausgewiesen?

Die Mitgliedschaft in einer Außen-ArGe, die sich in der liquiditätsmäßigen Ausstattung der Außen-ArGe, nicht jedoch in einer Kapitalbeteiligung konkretisiert, ist im Posten sonstige Vermögensgegenstände bzw. als Forderung gegenüber Arbeitsgemeinschaften im Umlaufvermögen des Partnerunternehmens auszuweisen. Inhaltlich handelt es sich um das interne Verrechnungskonto zwischen Außen-ArGe und Partnerunternehmen (Gesellschafter). Wir verweisen auf die Ausführungen unter Frage 6.

Ist, insbesondere bei Dauer-ArGen, der Anteil dazu bestimmt, dauernd dem Geschäftsbetrieb des Gesellschafters bzw. Partnerunternehmens zu dienen, wird der Anteil im Anlagevermögen ausgewiesen. Je nach

Intensität der Beziehungen zueinander folgt der Ausweis als Anteil an verbundenen Unternehmen oder als Beteiligung entsprechend § 266 Abs. 2 HGB. Der Begriff „verbundenes Unternehmen“ ist in § 271 Abs. 2 HGB definiert. Gemäß dieser Vorschrift sind verbundene Unternehmen solche, die als Mutter- oder Tochterunternehmen in den Konzernabschluss eines Mutterunternehmens nach den Vorschriften über die Vollkonsolidierung einzubeziehen sind (vgl. § 271 Abs. 2 HGB). Beteiligungen sind Anteile an anderen Unternehmen, die bestimmt sind, dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauernden Verbindung zu jenen Unternehmen zu dienen. Als Beteiligung gelten im Zweifelsfall Anteile an einer Kapital- oder Personenhandelsgesellschaft, die insgesamt den fünften Teil des Nennkapitals oder den fünften Teil der Summe aller Kapitalanteile dieser Gesellschaft überschreiten (vgl. § 271 Abs. 1 HGB). Entsprechend diesen handelsrechtlichen Abgrenzungskriterien wäre etwa ein 25 Prozent-Anteil an einer Dauer-ArGe mit der Rechtsform der OHG als Beteiligung im Anlagevermögen auszuweisen.

## 8

### Wie werden die vereinnahmten Ergebnisse aus der ArGe in der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen?

Voraussetzung für die Realisierung des Ertrags aus der ArGe aufgrund der erbrachten Bauleistungen ist, dass der Anspruch auf das anteilige ArGe-Ergebnis hinreichend sicher ist. Es gilt hier der Grundsatz, dass der Gewinn nur insoweit zu vereinnahmen ist, als die Rechnungslegung der ArGe zu einem hinreichend sicheren Gewinn geführt hat (vgl. IDW-HFA 1/1993, Abschnitt 3.3). Dies ist nach herrschender Meinung zumindest dann erfüllt, wenn der von der ArGe ausgewiesene Gewinn nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen ermittelt wurde.

Erfolgt die Ergebnisermittlung der ArGe nach anderen Grundsätzen, so kann das von der ArGe transferierte Ergebnis beim Partnerunternehmen nach § 252 Abs. 1

Nr. 4 HGB nur realisiert werden, wenn die verbleibenden Risiken auf verbleibende Delkredere-, Inkasso- und Gewährleistungsrisiken reduziert sind. Etwaige Risiken aus bestehenden Gewährleistungs- oder Nachbesserungsverpflichtungen sind durch die Passivierung von Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten beim Partnerunternehmen abzubilden.

Eine Gewinnrealisierung nach deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen ist in der Regel nur bei fertigen, das heißt schlussgerechneten ArGen möglich. Nur in Ausnahmefällen, zum Beispiel wenn konkret vereinbarte abrechenbare Teilleistungen vorliegen, die tatsächlich abgrenzbar sind, und wenn zudem die Herstellungskostenermittlung für die erbrachte Bauleistung gemäß den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften erfolgt, ist eine Teilgewinnrealisierung des ArGe-Ergebnisses handelsrechtlich möglich. Da diese Voraussetzungen oft nicht vorliegen und die benötigten Informationen den unterjährigen ArGe-Bilanzen nicht entnommen werden können, erfolgt handelsrechtlich in der Regel eine Ergebnisvereinnahmung auf Ebene des ArGe-Gesellschafters erst bei Fertigstellung des ArGe-Projekts.

Zur Beantwortung dieser Fragestellung werden regelgemäß die – üblicherweise quartalsmäßig – erstellten ArGe-Bilanzen herangezogen. In der Gewinn- und Verlustrechnung des Partnerunternehmens ist somit das gegebenenfalls um zusätzlich zu berücksichtigende Risiken bereinigte anteilige ArGe-Ergebnis aufzuführen.

Wie unter Frage 7 dargestellt, sind die Anteile, das heißt Mitgliedschaften an der ArGe, im Regelfall im Umlaufvermögen ausgewiesen. Das Ergebnis aus solchen Anteilen wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in praxi unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Alternativ kann ein Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Erträgen oder sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfolgen, was in praxi seltener vorkommt. Dabei dürfen positive und negative Ergebnisse aus Anteilen an verschiedenen ArGen in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht saldiert werden.

Für drohende Verluste (negative Projektprognose der ArGe) wird im Partnerunternehmen eine Rückstellung gebildet. Dies ist dann der Fall, wenn sich während der Laufzeit des ArGe-Projekts ergibt, dass ein ausgleichspflichtiger Verlust droht, weil die Aufwendungen der ArGe den vereinbarten Erlös des Bauprojekts übersteigen. Das Partnerunternehmen hat eine Rückstellung nach § 249 Abs. 1 S. 1 HGB zu Vollkosten, die im Falle der typisierten Bau-ArGe die Kosten für die Fertigstel-

lung des Projekts umfassen, zum Beispiel Aufwendungen für Personal und Miete von Großgeräten sowie etwaige Entschädigungszahlungen oder Pönalen, zu passivieren. Ein solcher Fall könnte eintreten, wenn ein oder mehrere ArGe-Partner nicht mehr leisten können und damit für das verbliebene oder die verbliebenen Partnerunternehmen ein ausgleichender Gesamtverlust aus der ArGe resultiert.

Insgesamt betrachtet läuft die buchhalterische Behandlung der Beteiligung an einer ArGe beim Partnerunternehmen darauf hinaus, dass nicht einzelne Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, sondern der Anteil und das Ergebnis aus diesem Anteil zu bilanzieren sind.

### Beispiel

Die Bauunternehmen A und B besitzen je eine 50-Prozent-Mitgliedschaft an der typisierten Bau-ArGe C GbR; es handelt sich nicht um eine Dauer-ArGe.

Über das Verrechnungskonto in der Bau-ArGe C gegenüber dem Partnerunternehmen A werden folgende Sachverhalte abgebildet:

- Einzahlungen (Bareinschüsse) von A in die ArGe: TEUR 10
- Lieferungen und Leistungen von A an die ArGe: TEUR 20
- Ergebnisübernahme (hinreichend sicher): TEUR 5

A weist eine Forderung gegenüber C von TEUR 35 aus. In der Gewinn- und Verlustrechnung weist A Umsatzerlöse von TEUR 25 aus.

Der Ausweis als Umsatzerlös ist gemäß HFA 1/1993 Abschnitt 3.4 möglich, da ein Ergebnisanteil an einer Bau-ArGe bei wirtschaftlicher Betrachtung als Umsatzerlös ausgewiesen werden kann, wenn dies im Anhang erläutert wird. Die Umsatzerlöse beim Partnerunternehmen beinhalten neben den Erlösen aus Eigenprojekten auch die Lieferungen und Leistungen an bzw. für ArGen sowie anteilige Ergebnisse aus ArGen. Im Umsatz nicht enthalten sind die vom Partnerunternehmen in ArGen anteilig erbrachten Leistungen. Daher wird zur Darstellung der gesamten Leistungserbringung im Konzern in der Regel im Lagebericht nach der „Bauleistung“ berichtet. Für die Überleitung von den Umsatzerlösen auf diese Bauleistung müssen Lieferungen und Leistungen an bzw. für ArGen sowie übernommene Ergebnisse aus ArGen abgezogen und anteilige Umsatzerlöse in ArGen hinzugerechnet werden.

## 9

### Welche Anhangangaben sind zu beachten?

Ist der ArGe-Gesellschafter eine Kapitalgesellschaft oder eine einer solchen gleichgestellte Personenhandelsgesellschaft, dann erstrecken sich die nach § 285 Nr. 11 HGB geforderten Angaben auch auf seine Anteile an der ArGe, soweit es sich um eine Beteiligung i.S.d. § 271 Abs. 1 HGB handelt. Die Angabepflicht umfasst nach herrschender Meinung auch die Fälle, in denen eine Mitgliedschaft an einer ArGe im Umlaufvermögen ausgewiesen wird. Die im Rahmen von § 285 Nr. 11 HGB geforderte Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses der ArGe kann nach § 286 Abs. 3 S. 2 HGB unterbleiben, wenn der berichtende ArGe-Gesellschafter keinen beherrschenden Einfluss auf die betreffende ArGe ausüben kann und die ArGe keine Abschlüsse offenlegt (was regelgemäß der Fall sein wird). Auf das Bestehen einer unbeschränkten persönlichen Haftung aus der ArGe ist im Anhang, unabhängig vom Ausweis eines Anteils an bzw. des Verrechnungskontos mit der ArGe im Anlage- oder Umlaufvermögen, entsprechend hinzuweisen.

## 10

### Wie wird die ArGe in einen HGB-Konzernabschluss des Partnerunternehmens einbezogen?

Eine Einbeziehung der ArGe in den Konzernabschluss des Partnerunternehmens kommt in Abhängigkeit von den bestehenden Verhältnissen nach der Stufenkonzeption im Einzelfall in Form eines Tochterunternehmens, eines Gemeinschaftsunternehmens oder eines assoziierten Unternehmens in Betracht.

Eine Einbeziehung eines Tochterunternehmens in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung erfolgt nach dem Konzept der Möglichkeit zur Ausübung eines beherrschenden Einflusses. Bei paritätisch besetzten ArGen kommt eine Vollkonsolidierung in der Regel nicht in Betracht.

Bei einem Gemeinschaftsunternehmen, bei dem eine gemeinschaftliche Führung der ArGe vorliegt, indem zum Beispiel gemeinschaftlich besetzte Geschäftsführungen eingesetzt sind, besteht handelsrechtlich grundsätzlich die Möglichkeit einer anteilmäßigen Konsolidierung (§ 310 HGB). Im Konzernabschluss des Partnerunternehmens werden dann die Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge entsprechend der Beteiligungsquote ausgewiesen. Wird keine Quotenkonsolidierung durchgeführt, so muss die ArGe nach §§ 311 und 312 HGB nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Liegt keine gemeinschaftliche Führung, aber ein maßgeblicher Einfluss des Partnerunternehmens auf die ArGe vor, ist diese ein assoziiertes Unternehmen und nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss des Partnerunternehmens einzubeziehen. Ein maßgeblicher Einfluss des Partnerunternehmens auf die Geschäfts- und Finanzpolitik der ArGe wird vermutet, wenn es mindestens 20 Prozent der Stimmrechte oder vergleichbare Einflussmöglichkeiten besitzt. Zur Bestätigung dieser widerlegbaren Vermutung, dass ein maßgeblicher Einfluss vorliegt, sind die gesellschaftsvertraglichen Regelungen sowie das Gesamtbild der tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall heranzuziehen. Indizien für das Bestehen eines maßgeblichen Einflusses können sich beispielsweise in folgenden Bereichen ergeben:

- Mitgliedschaft in einem Verwaltungsorgan oder Leitungsgremium
- Mitwirkung an der Geschäfts- oder Finanzpolitik
- Austausch von Führungskräften
- wesentliche Geschäftsbeziehungen
- Bereitstellung von wesentlichem technischem Know-how.

Die tatsächliche Ausgestaltung dieser Bereiche darf, bezogen auf den Umfang der vom ArGe-Gesellschafter übernommenen Einflussnahme, nicht zu einer Beherrschung des Gesellschafters oder einer gemeinschaftlichen Führung der Gesellschafter führen.

## 11

## Welche Besonderheiten gibt es bei der Bilanzierung der ArGen nach IFRS?

Es gibt keine expliziten Bilanzierungsregeln für Arbeitsgemeinschaften nach IFRS. Daher sind die allgemeinen IFRS-Konsolidierungsvorschriften anzuwenden. In der Vergangenheit regelte der IAS 31 (Interests in Joint Ventures) die Bilanzierung für Gemeinschaftsunternehmen. Für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2014 begonnen haben, besteht nunmehr eine verpflichtende Anwendung der drei neuen Standards zur Konzernrechnungslegung:

- IFRS 10, Consolidated Financial Statements
- IFRS 11, Joint Arrangements
- IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities.

Die neuen Standards modifizieren die Regelungen zum Konsolidierungskreis in einem IFRS-Konzernabschluss. Praktische Auswirkungen werden sich zukünftig auch bei der Frage nach der Konsolidierung der in der Baubranche üblichen Arbeitsgemeinschaften ergeben, da die Konsolidierungspflicht anhand der neu definierten Kriterien nach IFRS 10 oder IFRS 11 geprüft werden muss. Veränderungen des Konsolidierungskreises mit Auswirkungen auf Unternehmenskennzahlen, -prozesse und -systeme sind daher möglich.

## 12

## Wann muss eine Tochtergesellschaft konsolidiert werden?

Abb. 1: Kriterien der neuen Definition von Beherrschung

	<b>Power</b>	Der Investor hat Bestimmungsmacht über die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens.
+	<b>Exposure/Rights to variable returns</b>	Der Investor unterliegt dem Risiko von oder hat Rechte an variablen wirtschaftlichen Erfolgen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen.
+	<b>Link between power and returns</b>	Der Investor kann durch Ausübung seiner Bestimmungsmacht die Höhe der wirtschaftlichen Erfolge beeinflussen.
=	<b>Control</b>	– Sind sämtliche Kriterien erfüllt, liegt Beherrschung vor. – Die Beherrschung löst eine Vollkonsolidierungspflicht aus.

Mit IFRS 10 ist eine einheitliche Definition für Beherrschung (Control) und die damit verbundene Abgrenzung des (Voll-)Konsolidierungskreises geschaffen worden. Der neue Standard integrierte die Regelungsinhalte des bisher anzuwendenden IAS 27, *Consolidated and Separate Financial Statements*, und SIC-12, *Consolidation – Special Purpose Entities*.

Die Abbildung unten zeigt die Kriterien der neuen Definition von Beherrschung. Sind alle drei Merkmale erfüllt, liegt ein Mutter-Tochter-Verhältnis aufgrund von Beherrschung vor, das eine Pflicht zur Vollkonsolidierung auslöst.

Das Power-Kriterium ist dann erfüllt, wenn ein Investor – in der Regel das potenzielle Mutterunternehmen – aufgrund von durchsetzbaren Rechten in der Lage ist, die für den wirtschaftlichen Erfolg wesentlichen Geschäftsaktivitäten eines (Tochter-)Unternehmens zu bestimmen. Die Möglichkeit, diese Bestimmungsmacht auszuüben, ist ausreichend.

Ein weiterer Aspekt der neuen Beherrschungsdefinition besteht darin, dass der Investor an den positiven wie negativen wirtschaftlichen Erfolgen des Unternehmens teilhat (exposure to variability in returns).

Im dritten Kriterium führt die Beherrschungsdefinition die Anforderungen zusammen: Nur wenn der Investor in der Lage ist, durch die Ausübung seiner Bestimmungsmacht die ihm aus seinem Engagement zufließenden wirtschaftlichen Erfolge des betrachteten (Tochter-)Unternehmens zu beeinflussen (link between power and returns), liegt Beherrschung im Sinne von IFRS 10 vor. Das betrachtete Unternehmen ist durch den Investor dann im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einzubeziehen.

Die Einzelkriterien des Beherrschungsbegriffs sind, wie dargestellt, abstrakt formuliert; die Auslegung und Anwendung in der Praxis erfolgt auf der Grundlage einer weit gefassten wirtschaftlichen Betrachtungsweise. Die Anwendungsbeispiele des Appendix B zu IFRS 10 belegen dies vielfältig. Die Neuausrichtung

des Beherrschungsbegriffs erfordert im Einzelfall eine Neubeurteilung der Beherrschung. Wurden beispielsweise ArGen nach SIC-12 auf Basis der Chancen- und Risikenverteilung beurteilt, kann der weite Beherrschungsbegriff nach IFRS 10 zu einer abweichenden Würdigung führen. Dies gilt auch dann, wenn bisher auf der Basis gesellschaftsrechtlicher Stimmrechte Beherrschung angenommen wurde; soweit neben die Stimmrechte Rechte anderer Art, etwa aus Liefer- und Leistungsverträgen oder Lizenzvereinbarungen, treten, kann Bestimmungsmacht im Einzelfall auch über diese Rechte ausgeübt werden, sodass sich die Frage nach Beherrschung nach IFRS 10 ganz neu stellt.

# 13

## Ergeben sich Auswirkungen auf die typische Bau-ArGe?

Ein typisches Konstrukt in der Baubranche ist die Abwicklung von Bauprojekten über paritätisch besetzte Arbeitsgemeinschaften in der Form einer Außen-GbR mit der Rechtsform der GbR (zum Beispiel 50:50-Bau-ArGe).

Hinsichtlich der Gestaltungsformen und des Geschäftszwecks der Bau-ArGen verweisen wir auf unsere vorherigen Ausführungen unter den Textziffern 4 ff. dieser Broschüre. Es stellt sich die Frage, ob für eine derartige Bau-ArGe „Control“ im Sinne von IFRS 10 vorliegen könnte. Dafür sind in einem ersten Schritt zunächst die für den Unternehmenserfolg relevanten Geschäftsaktivitäten zu identifizieren. Diese umfassen in der Regel Aktivitäten, die strategische Fragen, die operativen Wertschöpfungsprozesse sowie die dazugehörigen Finanzierungs- und Budgetentscheidungen umfassen. Bei der hier betrachteten typischen Bau-ArGe ist der relevante Kernprozess die Durchführung eines Bauprojekts, zu dem sich zwei oder mehr Partnerunternehmen (in praxi meistens Bauunternehmen) zusammengeschlossen haben. In einem zweiten Schritt ist dann zu hinterfragen, wer diese relevanten Geschäftsaktivitäten entscheidend bestimmen kann. Im Einzelnen ist unter anderem Folgendes zu beantworten: Wer kann die Jahresbudgets bzw. den Wirtschaftsplan verabschieden? Wer bestimmt die Zusammensetzung der Geschäftsführungsorgane?

Bei der hier betrachteten typischen Bau-ArGe bestehen in der Regel keine vertraglichen Vereinbarungen, die die Entstehung von Bestimmungsmacht abweichend von der Verteilung von Stimmrechten ermöglichen. Demnach ist zur Beurteilung der Frage, ob Beherrschung vorliegt, bei Bau-ArGen in den meisten Fällen auf Stimmrechte abzustellen. Diese sind bei der hier betrachteten Bau-ArGe mit zwei Partnern meist paritätisch verteilt. Dadurch hat regelgemäß keines der beiden Partnerunternehmen die alleinige Bestimmungsmacht über die relevanten Geschäftsaktivitäten. Zudem sind kaufmännische und technische Geschäftsführung üblicherweise ebenfalls gleichgewichtet aufgeteilt. Da somit bereits in vielen Fällen das erste der drei kumulativ zu erfüllenden relevanten Kriterien, „Power“ (Bestimmungsmacht), nicht gegeben ist, liegt bei der hier typisierten 50:50-Bau-ArGe häufig kein „Control“ (Beherrschung) im Sinne von IFRS 10 vor, sodass eine Vollkonsolidierung der Arbeitsgemeinschaft bei dieser Ausprägungsform nicht infrage kommt. In Einzelfällen kann man allerdings auch zu anderen Ergebnissen kommen. Siehe hierzu insbesondere die Beispiele in IFRS 10.B19.

# 14

## Was sind gemeinschaftliche Vereinbarungen (Joint Arrangements) und welche Ausprägungsformen gibt es?

IFRS 11 regelt die Bilanzierungsimplicationen für gemeinschaftliche Vereinbarungen (Joint Arrangements). Eine gemeinschaftliche Vereinbarung liegt der Regelung zufolge vor, wenn zwei oder mehr Parteien gemeinschaftliche Führung ausüben können. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich geregelte Teilung der Beherrschung einer Vereinbarung, die nur dann gegeben ist, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der sich die Beherrschung teilenden Parteien erfordern (IFRS 11, App. A).

Während IFRS 11 im Vergleich zu IAS 31 keine wesentlichen Änderungen zur Identifikation einer gemeinschaftlichen Vereinbarung beinhaltet, enthält IFRS 11 sowohl

hinsichtlich der Klassifikation als auch der daraus abzuleitenden Konsequenzen für die Bilanzierung neue Regelungen.

Wurde eine gemeinschaftliche Vereinbarung identifiziert, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) handelt. Bei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit haben die Parteien, das heißt die gemeinschaftlichen Betreiber, unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen aus den Schulden des Joint Arrangements. Aufwendungen und Erträge sind ihnen direkt zurechenbar.

Beim Gemeinschaftsunternehmen hingegen haben die Parteien, also die Partnerunternehmen, lediglich einen Anspruch auf das Nettovermögen des Joint Arrangements aufgrund ihrer Gesellschafterstellung.

Die konkrete Bilanzierung eines Joint Arrangements folgt dann konsequent der Klassifizierung: Bei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit werden die zurechenbaren Vermögenswerte, Schulden, Aufwendungen und Erträge unmittelbar (anteilig) in den Konzernabschluss der gemeinschaftlichen Betreiber übernommen, während bei einem Gemeinschaftsunternehmen die Beteiligung der Partnerunternehmen gemäß der Equity-Methode nach IAS 28 im Konzernabschluss der Partnerunternehmen zu bilanzieren ist.

Die bisher nach IAS 31.30 für Jointly Controlled Entities alternativ zulässige Quotenkonsolidierung ist gestrichen worden.

# 15

## Ergeben sich Auswirkungen auf die typische Bau-ArGe?

IFRS 11 stellt im Unterschied zu IAS 31 nicht mehr in erster Linie auf die rechtliche Form der gemeinsam beherrschten Tätigkeit ab; die Abgrenzung erfolgt vielmehr anhand einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise der konkreten Rechte und Pflichten der beteiligten Parteien hinsichtlich der mit dem Joint Arrangement verbundenen Vermögenswerte und Schulden beziehungsweise Erträge und Aufwendungen. Die Klassifizierung erfordert im jeweiligen Einzelfall insofern

detaillierte und ermessensbehaftete Analysen. Hier gilt es, die Rechte und Pflichten der an der Bau-ArGe beteiligten Parteien unter Berücksichtigung der konkreten Vereinbarungen im ArGe-Vertrag zu analysieren.

Die Analyse, ob ein Joint Venture oder eine Joint Operation vorliegt, geht im Wesentlichen in zwei Schritten vorstatten:

Schritt 1: Klassifizierung nach Struktur und Rechtsform – separates Vehikel

Die Unterscheidung zwischen Joint Venture und Joint Operation wird anhand rechtlicher und wirtschaftlicher Kriterien vorgenommen. Dabei kommt es zunächst darauf an, ob ein eigenständiges Vehikel im Sinne von IFRS 11 vorliegt, beispielsweise in Form einer abgrenzbaren juristischen Person oder gegebenenfalls aufgrund einer eigenständigen, das heißt von den Parteien getrennten Finanzstruktur (IFRS 11.A).

Der Hauptfachausschuss des IDW (Institut der Wirtschaftsprüfer) hat sich dahingehend geäußert, dass die typische deutsche Bau-ArGe in der Rechtsform einer BGB-Außengesellschaft, die nach einem Grundsatzurteil des BGH (Teil-)Rechtsfähigkeit besitzt, eigenständiger Träger von Rechten und Pflichten sein kann und damit auch grundsätzlich ein eigenständiges Vehikel ist.<sup>3</sup> Die Existenz eines eigenständigen Vehikels wird auch nicht dadurch widerlegt, dass die Partnerunternehmen die wesentlichen Inputfaktoren, wie Baugeräte und Know-how, lediglich bereitstellen, solange die im Bau begriffene Leistung wesentliches Vermögen der Gesellschaft darstellt und die Leistungserbringung in der Sphäre der Gesellschaft stattfindet.

### Beispiel

Zwei selbstständige Unternehmen A (50 %) und B (50 %) schließen sich zu einer Bau-ArGe zusammen. Ihr Ziel ist es, einen bestimmten Bauauftrag gemeinsam auszuführen. In Form einer BGB-Gesellschaft treten sie gegenüber dem Auftraggeber als einheitlicher Vertragspartner auf. Die ArGe schließt den Bauvertrag mit dem Auftraggeber und rechnet auch mit diesem ab. Im Rahmen des Gesellschaftsvertrages verpflichten sich die Unternehmen neben der Leistung einer Bareinlage zur Übertragung von Werkzeugen, die zur Durchführung des Bauauftrags wesentlich sind. Weitere Sach- und Personalgestellungen werden zu fremdüblichen Verrechnungssätzen gegenüber der ArGe abgerechnet. Zur Finanzierung des Bauprojekts nimmt die ArGe ein Darlehen bei einem Kreditinstitut auf.

<sup>3</sup> Vgl. HFA „Klassifizierung und Bilanzierung der Anteile an einer Bau-ArGe nach IFRS 11“, IDW-Fachnachrichten Nr. 1/2014

Das von der ArGe erwirtschaftete Nettoergebnis wird entsprechend der gehaltenen Anteile auf die ArGe-Partner aufgeteilt.

Aufgrund des ökonomischen Gehalts der Vereinbarung handelt es sich bei der teilrechtsfähigen Bau-ArGe um ein separates Vehikel.

Kommt die ArGe jedoch vor allem deshalb zustande, weil der Bauherr einen einzigen Vertragspartner im Hinblick auf Mängelrügen, Gewährleistungsansprüche und Rechnungsadressaten wünscht, und erfolgt die Leistungserbringung in der Sphäre der ArGe-Partner, so ist diese ArGe möglicherweise nicht als separates Vehikel, sondern als Agent zu betrachten.

#### Variante zum obigen Beispiel

Zwei selbstständige Unternehmen A (50 %) und B (50 %) schließen sich zu einer Bau-ArGe zusammen. Ihr Ziel ist es, einen bestimmten Bauauftrag gemeinsam auszuführen. In Form einer BGB-Gesellschaft treten sie gegenüber dem Auftraggeber als einheitlicher Vertragspartner auf. Die ArGe schließt den Bauvertrag mit dem Auftraggeber und rechnet auch mit diesem ab. Die Bau-ArGe beauftragt die Partnerunternehmen als Nachunternehmer mit der eigenverantwortlichen Erbringung von vorab definierten Einzellosen. Die ArGe hat keine wesentlichen Aufwendungen und erzielt auch keinen verteilbaren Gewinn. Die Partnerunternehmen erhalten ihren im Voraus bestimmten Anteil am Erlös. Im Falle von Gewährleistungsfällen und Mängeln haften die ArGe-Partner zwar gegenüber dem Bauherrn gesamtschuldnerisch, im Innenverhältnis trägt jeder Gesellschafter jedoch das sich aus seinem Leistungs- und Lieferumfang ergebende Risiko.

Es fehlt vor allem an der Leistungserbringung innerhalb der Bau-ArGe, sodass ein separates Vehikel zu verneinen ist, da die ArGe nur als Agent der Partnerunternehmen tätig ist.

Soweit kein separates Vehikel gegeben ist, liegt stets eine Joint Operation vor.

Schritt 2: Klassifizierung aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen und sonstigen Tatsachen und Umständen

Für den Fall, dass ein separates Vehikel vorliegt, ist zusätzlich zu untersuchen, ob vertragliche Vereinbarungen oder sonstige Tatsachen und Umstände dazu

führen, dass das Joint Arrangement trotzdem als Joint Operation und nicht als Joint Venture zu klassifizieren ist.

Für den Fall, dass den Parteien durch vertragliche Vereinbarungen Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Schulden zugeordnet werden, läge eine Joint Operation vor. Dafür gibt es verschiedene Beispiele im Standard (IFRS 11), die aber im deutschen Rechtsraum grundsätzlich nicht einschlägig sind, da es nicht möglich ist, durch vertragliche Gestaltungen die gesetzliche Trennung zwischen Vermögenssphäre der Gesellschaft einerseits und der Sphäre der Gesellschafter andererseits rechtlich wirksam aufzuheben. Entsprechend wird dieses vom Hauptfachausschuss des IDW gesehen.

Sonstige Tatsachen und Umstände zur Klassifizierung einer Joint Operation werden regelmäßig gesehen, wenn

- die Parteien Rechte an nahezu dem gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus den Vermögenswerten der ArGe haben und
- die Schulden der ArGe fortlaufend durch die Zahlungsströme beglichen werden, die der ArGe insbesondere aus dem Verkauf der Produkte an die Partnerunternehmen zufließen.

Dieses Kriterium ist bei der typischen deutschen Bau-ArGe jedoch regelmäßig nicht erfüllt, da der Output nicht von den ArGe-Partnern, sondern vom Bauherrn abgenommen wird.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass eine allgemeinverbindliche Aussage zur Klassifizierung der Bau-ArGe im Sinne von IFRS 11 als Joint Operation oder als Joint Venture trotz der Stellungnahme des Hauptfachausschusses zu diesem Thema unverändert nicht möglich ist und das im Einzelfall die konkrete Vertragssituation der Bau-ArGe zu betrachten und zu analysieren ist.

# 16

## Was ist bei Innen-ArGen zu beachten?

Von der Außen-ArGe grenzt sich die Innen-ArGe dadurch ab, dass sie im Außenverhältnis nicht in Erscheinung tritt. Stattdessen tritt im Außenverhältnis bei ihr nur einer ihrer Gesellschafter als Auftragnehmer auf. Er ist eine Art Stellvertreter der im Innenverhältnis bestehenden GbR, die das von ihm in seinem Namen, aber auf Rechnung der Innen-ArGe übernommene Werk gemeinschaftlich erstellt. Bei dieser Form der Innen-ArGe mit der Rechtsform der GbR fehlt es an der Rechtsfähigkeit. Somit ist die Innen-GbR als gemeinschaftliche Tätigkeit zu klassifizieren.

# 17

## Wie ist das Joint Arrangement zu bilanzieren und welche Anhangangaben sind erforderlich?

Die Beteiligung an einem Joint Venture ist nach IFRS 11.24 im Konzernabschluss nach der Equity-Methode entsprechend der Regelungen von IAS 28 *Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode* zu erfassen. Nach der Equity-Methode sind Anteile zunächst mit ihren Anschaffungskosten anzusetzen, und in der Folge verändert sich der Anteil des Anteilseigners unter anderem entsprechend seinem Anteil am Periodenergebnis des Beteiligungsunternehmens (IAS 28.11). Der Ausweis erfolgt in der Bilanz in einer eigenen Bilanzposition („Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen“) und innerhalb der Gesamtergebnisrechnung unterhalb des EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) im Finanzergebnis.

Bei der Bilanzierung von Bau-ArGen im Einzelabschluss wird in Einzelabschlüsse im engeren Sinne (Separate financial statements) und in Einzelabschlüsse im weiteren Sinne (Individual financial statements) unterschieden. Dabei handelt es sich bei Einzelabschlüssen im

engeren Sinne um Abschlüsse, die die Kriterien des IAS 27.6 erfüllen. Die Bilanzierung bei Einzelabschlüssen im engeren Sinne erfolgt entsprechend IAS 27.10 mit den Anschaffungskosten bzw. nach IFRS 9/IAS 39. Bei einem Einzelabschluss im weiteren Sinne handelt es sich um einen Abschluss eines Unternehmens, das keine Beteiligungen an einem Tochterunternehmen hat, aber eine Beteiligung an einem Joint Venture oder assoziierten Unternehmen halten kann und diese Beteiligungen entsprechend IAS 28.16 nach der Equity-Methode bewertet. Für weitergehende Informationen sei auf die einschlägige Literatur zu IAS 27 verwiesen.

Sofern die Bau-ArGe als Joint Operation klassifiziert wird, hat das Partnerunternehmen die Vermögenswerte und Schulden sowie die damit verbundenen Erfolgskomponenten anteilig direkt in seinem Abschluss (Einzel- und Konzernabschluss) zu zeigen (IFRS 11.20).

Das Partnerunternehmen ist verpflichtet, für jedes wesentliche Joint Venture unter anderem folgende Angaben zu machen (vgl. auch IFRS 12.20 ff.):

- Name, Art der Beziehung, Ort
- zurechenbarer Anteil am Gemeinschaftsunternehmen und, falls abweichend, des Stimmrechtsanteils
- erhaltene Dividenden
- zusammengefasste Finanzinformationen
- cashflowbezogene Informationen (Zahlungsmittel und -äquivalente, Abschreibungen u.ä.)
- erhebliche Beschränkungen (zum Beispiel aus Kreditvereinbarungen oder Vertragsvereinbarungen zwischen Eigentümern usw.)
- Risiken, die mit den Anteilen einhergehen.

Für unwesentliche Joint Ventures sind aggregierte Informationen notwendig.

Die Angaben für Joint Operations sind nicht so umfassend wie bei einem Joint Venture und reduzieren sich vor allem auf

- Name, Art der Beziehung, Ort
- Höhe des Anteils und, falls abweichend, des Stimmrechtsanteils.

### III Umsatzrealisierung nach IAS 11 und IAS 18

# 18

## Nach welchen Kriterien erfolgt die Umsatzrealisierung bei der Errichtung von Immobilien nach IFRS?

Immobilienprojekte sind oft großvolumige und sich über mehrere Perioden erstreckende Unternehmungen, etwa das Projekt „Stuttgart 21“, der Neubau des Stuttgarter Bahnhofs. In Fällen wie diesem ergibt sich häufig die Frage, ab wann der Umsatz beim Leistungserbringer realisiert werden darf.

Basis für derartige Projekte sind zum einen Verträge zwischen Käufer und Unternehmer, in denen sich Letzterer zur Herstellung einer Immobilie und Ersterer zur Abnahme sowie zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet. Vertragsgegenstand können aber auch weitere, neben der Immobilienerrichtung zu erbringende Leistungen, sogenannte Komponenten, sein.

Beispiele für solche Komponenten sind künftige Wartungen oder Dienstleistungen, die in einem Zusammenhang mit der Immobilie stehen. Solche Verträge haben in der Regel unterschiedlichste Formen und weisen in der Praxis eine beachtliche Vielfalt in der Ausgestaltung aus. Im Rahmen der internationalen Rechnungslegung klassifiziert der international Maßstäbe setzende IASB im Wesentlichen zwei Projektarten.

Zum einen gibt es Projekte, bei denen sich Unternehmer zur Errichtung von Wohnimmobilien verpflichten, deren Verkauf in Form von einzelnen Teileinheiten (Wohnungen oder Häuser) bereits „ab Plan“ erfolgt, also wenn die Immobilie noch im Bau ist oder wenn mit dem Bau noch nicht einmal begonnen wurde. In diesen Fällen schließen die Käufer jeweils einen Vertrag mit dem Unternehmen ab, in dem sie sich verpflichten, eine Einheit zu kaufen, sobald sie bezugsbereit ist (nicht kundenspezifischer Fertigungsauftrag). Üblicherweise leisten die Käufer eine Anzahlung an das Unternehmen, die nur dann vom Unternehmen zurückgezahlt werden muss, wenn es die fertigestellte Einheit nicht vertragsgemäß übergibt. Der Restbetrag des Kaufpreises wird

in der Regel erst bei Vertragserfüllung vom Käufer gezahlt. Im Rahmen eines privaten Wohnungserwerbs erfolgt dies in der Regel „Zug um Zug“, das heißt, erst mit Zahlung des Preises erhält der Erwerber den Schlüssel zum Objekt.

Zum anderen sind Projekte aufgeführt, in denen der Vertragsgegenstand die Errichtung einer Wohn-, Gewerbe- oder Industrieimmobilie ist (kundenspezifischer Fertigungsauftrag), wobei regelmäßig mit einem einzigen Käufer ein Vertragsverhältnis eingegangen wird. Dabei können vom Käufer im Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Vertragserfüllung Abschlagszahlungen verlangt werden. Außerdem kann die Errichtung auf einem Grundstück erfolgen, welches bereits durch Leasing oder Eigentum im Besitz des Käufers ist.

Es stellt sich für den mit der Errichtung der Immobilie beauftragten Unternehmer in allen Fällen stets die Frage, in welcher Periode der Umsatz sowie das Ergebnis aus dem Immobilienprojekt in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen sind. Insbesondere bei sich über mehrere Perioden erstreckenden langfristigen Fertigungsaufträgen, deren Ergebnis verlässlich bestimmbar ist, ist die Erfassung von anteiligen Umsätzen und Aufwendungen und damit auch von anteiligen Gewinnen entsprechend dem Projektfortschritt vorgeschrieben, damit ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Ertragslage entsteht.

Eine derartige Abbildung des Projektfortschritts sieht die internationale Rechnungslegung für kundenspezifische Fertigungsaufträge unter bestimmten Voraussetzungen vor. Sollten diese Voraussetzungen nicht erfüllt sein, wird eine Realisierung der Umsatzerlöse gemäß dem Projektfortschritt kaum möglich sein.

Ein weiteres Problem der Praxis ist die Bewertung von Nachträgen. Hier unterscheidet der Standardsetzer im Wesentlichen Abweichungen und Nachforderungen.

Mit dem neuen IFRS 15 zur Umsatzrealisierung wird die Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zusammengeführt. Gleichzeitig wurden einheitliche Grundprinzipien festgesetzt, die für alle Branchen und für alle Kategorien von Umsatztransaktionen anwendbar sind. Die Fragen, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt bzw. über welchen Zeitraum Umsatz zu realisieren ist, sollen IFRS-Bilanzierer künftig in fünf Schritten beantworten. Neben dem 5-Schritte-Modell enthält der Standard zudem eine Reihe von weiteren Regelungen zu Detailfragestellungen wie zum Beispiel der Abbildung von Vertragskosten und Vertragsänderungen.

# 19

## Wann kann bei kundenspezifischen Fertigungsaufträgen der Umsatz realisiert werden?

Ein Fertigungsauftrag ist üblicherweise ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung einzelner Gegenstände, möglicherweise auch einer Anzahl von Gegenständen, die hinsichtlich Design, Technologie und Funktion oder bezüglich ihrer Verwendung aufeinander abgestimmt oder voneinander abhängig sind. Liegt ein kundenspezifischer Auftrag vor, spricht man von einer auftragsbezogenen Fertigung. Die Auftragsbezogenheit ist ein zentrales Merkmal eines Fertigungsauftrags. Auftragsbezogenheit bedeutet außerdem, dass im Allgemeinen ein vergleichsweise hoher Zeit- und Kostenanteil für die Planung und Entwicklung des Auftragsgegenstands aufgewandt wird. Ein Vertrag über die Errichtung einer Immobilie liegt im Rahmen dieser Definition, wenn der Käufer die Möglichkeit hat, vor Baubeginn die strukturellen Hauptelemente des Bauplans zu bestimmen oder gar nach Baubeginn die strukturellen Hauptelemente zu ändern. Dies gilt unabhängig davon, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder nicht.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Dienstleistungsverträge zu beurteilen sind, die direkt im Zusammenhang mit der Fertigung eines Vermögenswertes stehen, zum Beispiel Dienstleistungen von Projektleitern und Architekten als Teilleistungen eines Generalunternehmervertrags. Daneben werden Abbruch-, Restaurierungs- und Rekultivierungsarbeiten in Fertigungsaufträgen geregelt. Dienstleistungsverträge, wie Einzelverträge über Beratungsleistungen, sind zwar für sich genommen keine Fertigungsaufträge, werden jedoch wie solche behandelt, sofern das Ergebnis zuverlässig geschätzt werden kann. Weiteres hierzu findet sich unter Punkt XII.

# 20

## Können mehrere Aufträge zu einem Auftrag zusammengefasst werden?

Die vorstehenden Regelungen müssen im Grundsatz auf jeden einzelnen Fertigungsauftrag angewendet werden. Für die bilanziell zutreffende Abbildung des ökonomischen Gehalts eines Vertrags oder einer Anzahl von Verträgen ist es unter bestimmten Voraussetzungen erforderlich, einzelne Aufträge zusammenzufassen und als einen Vertrag zu behandeln oder einen Auftrag in verschiedene Teile zu zerlegen (sogenannte Segmentierung).

Eine Zusammenfassung einer Gruppe von Verträgen, etwa die Projektierung und anschließende Errichtung eines Gebäudes, mit einem einzelnen oder mehreren Kunden hat zu erfolgen, sofern die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Über die Gruppe von Verträgen wird im Gesamtpaket verhandelt.
- Die Verträge sind so eng miteinander verknüpft, dass sie im Grunde ein Teil eines einzelnen Projekts mit einer Gesamtgewinnmarge sind.
- Die Verträge werden gleichzeitig oder unmittelbar aufeinander folgend abgearbeitet.

Die Verhandlung mehrerer Verträge im Gesamtpaket bedeutet unter anderem, dass sie auch in unmittelbarer zeitlicher Nähe abgeschlossen werden müssen. Liegt zwischen dem Vertragsabschluss der einzelnen Verträge ein nicht unwesentlicher Zeitraum, ist die Voraussetzung für eine Zusammenfassung nicht gegeben. Dies dürfte üblicherweise der Fall sein, wenn zwischen Projektierung und Errichtung mehrere Jahre vergehen.

Bilden mehrere vom Auftraggeber zu erbringende Leistungen oder herzustellende Objekte eine technisch-funktionale Einheit, zum Beispiel Gewerke bei der Errichtung eines Gebäudes, kann dies ein Hinweis für eine notwendige Zusammenfassung der Aufträge sein, sofern die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind. Eine getrennte, formalrechtlich übliche Abnahme von Teilleistungen steht einer Kombination von Verträgen grundsätzlich nicht entgegen. Bestehen hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen für eine Zusammenfassung aber Zweifel, ist von bilanziell getrennt abzubildenden Fertigungsaufträgen auszugehen.

# 21

## Wann erfolgt die Segmentierung von Fertigungsaufträgen?

Die Segmentierung von Fertigungsaufträgen ist dann notwendig, wenn ein Vertrag mehrere Einzelleistungen umfasst. Dabei ist jede einzeln zu erbringende Leistung als ein selbstständiger Fertigungsauftrag zu behandeln, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Für jede Einzelleistung wurden getrennte Angebote abgegeben.
- Über jede Einzelleistung wurden separate Verhandlungen geführt und beide Vertragsparteien konnten jede einzelne Leistung als solche akzeptieren oder ablehnen.
- Kosten und Erlöse jeder einzelnen Leistung können getrennt voneinander ermittelt werden.

Ein Vertrag kann zudem die Option des Auftraggebers beinhalten, dass eine zusätzliche Fertigungsleistung zu erbringen ist. Dieser Zusatzauftrag ist als gesonderter Fertigungsauftrag zu behandeln, wenn

- sich der Vermögenswert hinsichtlich Design, Technologie oder Funktion von den Vermögenswerten des ursprünglichen Vertrags unterscheidet oder
- die Preisverhandlungen losgelöst von den ursprünglichen Verhandlungen geführt werden.

Ein Beispiel hierfür ist ein unter bestimmten Bedingungen zu erstellender weiterer Bauabschnitt, der nur dann zur Ausführung kommt, wenn bestimmte Parameter erfüllt sind.

Wenn keine der beiden genannten Bedingungen erfüllt ist, erfolgt bei Ausübung der Option eine Zusammenfassung mit dem jeweiligen Grundvertrag.

# 22

## Wie ist das Ergebnis eines Fertigungsauftrags zu erfassen?

Lässt sich das Ergebnis des Fertigungsauftrags (Erlöse, Kosten, Fertigstellungsgrad) verlässlich ermitteln, dann sind die Auftragserlöse und -kosten entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Man spricht von der Percentage-of-Completion-Method (PoC-Methode).

Ist es dagegen nicht möglich, das Ergebnis verlässlich zu ermitteln, dürfen die Auftragserlöse lediglich in Höhe der tatsächlich angefallenen Auftragskosten erfasst werden (modifizierte Completed Contract-Method bzw. Zero Profit Margin Method). Dies heißt, dass auch bei fehlender Möglichkeit einer verlässlichen Schätzung der Auftragserlöse bzw. der Auftragskosten zwar Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden, jedoch keine anteilige Gewinnrealisierung erfolgt, die dem Projektfortschritt entspricht. Sollte sich im Verlauf des Projekts herausstellen, dass eine verlässliche Schätzung des Ergebnisses möglich wird, können Teilgewinne, die aufgrund der Unsicherheit in früheren Perioden unberücksichtigt bleiben mussten, in der laufenden Periode vereinnahmt werden. Andernfalls darf erst nach Erfüllung des Gesamtvertrags, also zum Zeitpunkt des Übergangs der Nutzen und Lasten an der Immobilie, eine Gewinnrealisierung erfolgen.

Unabhängig davon ist zu beachten, dass bei prognostizierten Verlustaufträgen der erwartete Verlust ungeachtet der anzuwendenden Methode sofort in voller Höhe als Aufwand zu erfassen ist. In der Praxis ist dies ein wichtiges Thema. Im Verlauf von großen Bauprojekten kommt es immer wieder vor, dass Projekte auf Vollkostenbasis nicht mehr kostendeckend abgewickelt werden können. Liegt diese Erkenntnis vor, ist ein erwarteter Verlust auf Basis der noch zu erbringenden Leistung zu erfassen.

## 23

### Wie werden Festpreisverträge bilanziert und wie werden Kostenzuschlagsverträge erfasst?

Für die Klärung der Frage, ob eine verlässliche Schätzung des Ergebnisses möglich ist, muss zwischen Festpreisverträgen und Kostenzuschlagsverträgen unterschieden werden.

Festpreisverträge sind definiert dadurch, dass der Auftragnehmer einen festen Preis bzw. einen festgelegten Preis pro Leistungseinheit erhält, wobei beide an eine mögliche Preisgleitklausel gekoppelt sein können. Bei Kostenzuschlagsverträgen erhält der Auftragnehmer einen bestimmten Prozentsatz der vertraglich vereinbarten Kosten oder eine fixe Marge.

Bei Festpreisverträgen kann das Ergebnis nach den einschlägigen Regelungen nur verlässlich geschätzt werden, wenn kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Die Auftragserlöse können verlässlich bewertet werden.
- Die bis zur Fertigstellung des Auftrags noch anfallenden Kosten und der Grad der Fertigstellung können am Bilanzstichtag verlässlich ermittelt werden.
- Der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aus dem Vertrag ist wahrscheinlich.
- Die dem Vertrag zuzurechnenden Kosten können eindeutig bestimmt und verlässlich gemessen werden, damit die bislang angefallenen Kosten mit früheren Schätzungen verglichen werden können.

Bei Kostenzuschlagsverträgen müssen zur zuverlässigen Schätzung nur die beiden letztgenannten Kriterien kumulativ erfüllt sein.

Ein wesentliches Problem bei der Beurteilung der Umsatzrealisierung im Rahmen von kundenspezifischen Fertigungsaufträgen ist die Bewertung von Nachträgen, die in zwei wesentlichen Ausprägungen vorkommen können: als Abweichungen oder als Nachforderungen.

## 24

### Wie werden Abweichungen (Variations) bilanziert?

Eine Abweichung ist eine Anweisung des Kunden zu einer Änderung des Umfangs der vertraglich zu erbringenden Leistung. Eine Abweichung kann zu einer Erhöhung oder Minderung der Auftragserlöse führen. Beispiele für Abweichungen sind Änderungen an der Spezifikation oder dem Design der Leistung sowie Änderungen der Vertragsdauer. Ein Anspruch auf eine Abweichungszahlung ist in den Auftragserlösen enthalten, wenn

- es wahrscheinlich ist, dass der Kunde die Abweichung sowie den daraus resultierenden Erlös akzeptiert und
- dieser Erlös verlässlich ermittelt werden kann.

Der Ansatz von Abweichungen ist in der Regel unproblematisch.

## 25

### Wie werden Nachforderungen (Claims) bilanziert?

Eine Nachforderung ist ein Betrag, den der Auftragnehmer dem Kunden oder einer anderen Partei als Vergütung für Kosten in Rechnung stellt, die nicht im Vertragspreis enthalten sind. Eine Nachforderung kann beispielsweise aus einer vom Kunden verursachten Verzögerung, aus Fehlern in der Spezifikation oder dem Design oder aus strittigen Abweichungen vom Vertrag erwachsen. Die Bestimmung der Erlöse aus den Nachforderungen ist mit einem hohen Maß an Unsicherheit behaftet und häufig vom Ergebnis von Verhandlungen abhängig. Daher sind Nachforderungen nur dann in den Auftragserlösen enthalten, wenn

- die Verhandlungen so weit fortgeschritten sind, dass der Kunde die Nachforderung wahrscheinlich akzeptieren wird, und
- der Betrag, der wahrscheinlich vom Kunden akzeptiert wird, verlässlich bewertet werden kann.

Die Bewertung von Nachforderungen ist in der Praxis üblicherweise schwierig. Die folgende Checkliste zur Bewertung von Abweichungen und Nachforderungen stellt in der Praxis ein gutes Hilfsmittel zur richtigen Bilanzierung dar.

<b>I Variations/Nachträge ohne Beschleunigungsmaßnahmen und Bauzeitverlängerung</b>	
a)	Schriftliche Beauftragung dem Grunde und der Höhe nach
1	Liegt eine Änderung vereinbarter Leistungen oder eine zusätzliche Leistung aufgrund einer Beauftragung dem Grunde und der Höhe nach durch den Auftraggeber vor?  Nein: weiter mit 5                      Ja: weiter mit 2
2	Kann der schriftliche Nachweis über die Beauftragung dem Grunde und der Höhe nach erbracht werden (Auftragsschreiben bzw. sonstige eindeutige Dokumentation [Protokoll Baubesprechung, Bautagebuch])?  Nein: prüfe Nachforderung (III)      Ja: weiter mit 3
3	Wurde die beauftragte Änderung seitens des Auftraggebers bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung angefochten?  Nein: weiter mit 4                      Ja: weiter mit 13
4	Ansatz der Erlöse in Höhe des wahrscheinlich erzielbaren, zuverlässig ermittelbaren Betrags (in der Regel Höhe des beauftragten Nachtrags)
b)	Schriftliche Beauftragung nur dem Grunde nach
5	Liegt eine Änderung vereinbarter Leistungen oder eine zusätzliche Leistung aufgrund einer Beauftragung nur dem Grunde nach durch den Auftraggeber vor?  Nein: weiter mit 9                      Ja: weiter mit 6
6	Kann der schriftliche Nachweis über die Beauftragung dem Grunde nach erbracht werden (Auftragsschreiben bzw. sonstige eindeutige Dokumentation [Protokoll Baubesprechung, Bautagebuch])?  Nein: prüfe Nachforderung (III)      Ja: weiter mit 7
7	Wurde die beauftragte Änderung seitens des Auftraggebers bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung angefochten?  Nein: weiter mit 8                      Ja: weiter mit 13

8	Ansatz der Erlöse in Höhe des wahrscheinlich vom Kunden akzeptierten, zuverlässig ermittelbaren Betrags (sofern unsicher ist, ob mit dem Auftrag ein positives Ergebnis zu erzielen ist, sind die Erlöse maximal in der Höhe der Kosten zu erfassen)
c)	Leistung ohne Auftrag bzw. Änderung ohne Anordnung durch den Auftraggeber gemäß § 2 Nr. 8 VOB
9	Liegt im Rahmen eines VOB-Vertrags eine Leistung ohne Auftrag oder eine Änderung ohne Anordnung durch den Auftraggeber vor?  Nein: prüfe Nachforderung (III)      Ja: weiter mit 10
10	Hat der Auftraggeber die zusätzliche Leistung bzw. Änderung nachträglich schriftlich anerkannt?  Nein: weiter mit 11                      Ja: weiter mit 12
11	Besteht ein rechtlicher Vergütungsanspruch nach § 2 Nr. 8 VOB, das heißt, kann der Nachweis erbracht werden, dass die nicht beauftragte Leistung bzw. Änderung zur Erfüllung des Vertrags notwendig war und dem mutmaßlichen Willen des Auftraggebers entsprach und dass der zusätzliche Anspruch ihm unverzüglich schriftlich angezeigt wurde?  Nein: prüfe Nachforderung (III)      Ja: weiter mit 12
12	Ansatz der Erlöse in Höhe des wahrscheinlich erzielbaren, zuverlässig ermittelbaren Betrags (sofern unsicher ist, ob mit dem Auftrag ein positives Ergebnis zu erzielen ist, sind die Erlöse maximal in der Höhe der Kosten zu erfassen)
d)	Nachträglich durch den Kunden bestrittener Nachtrag
13	Wurde die schriftlich beauftragte Änderung seitens des Auftraggebers bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung dem Grunde nach bestritten?  Nein: weiter mit 14                      Ja: prüfe Nachforderung (III)
14	Wurde die schriftlich beauftragte Änderung seitens des Auftraggebers bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung lediglich der Höhe, nicht aber dem Grunde nach bestritten?  Nein: prüfe Nachforderung (III)      Ja: weiter mit 15

15 Ansatz der Erlöse in Höhe des wahrscheinlich vom Kunden akzeptierten, zuverlässig ermittelbaren Betrags (sofern unsicher ist, ob mit dem Auftrag ein positives Ergebnis zu erzielen ist, sind die Erlöse maximal in der Höhe der Kosten zu erfassen)

## II Nachträge aus Beschleunigungsmaßnahmen, Bauzeitverlängerungen, Behinderungen im Bauablauf

16 Liegt eine Leistung ohne Auftrag durch den Auftraggeber vor, resultierend aus Beschleunigungsmaßnahmen, Bauzeitverlängerungen oder Behinderungen im Bauablauf, die vom Auftraggeber zu verantworten sind?

Nein: prüfe Nachforderung (III) Ja: weiter mit 17

17 Besteht hieraus gemäß VOB oder Ähnlichem ein rechtlicher Zahlungsanspruch gegenüber dem Kunden?

Nein: prüfe Nachforderung (III) Ja: weiter mit 18

18 Wurde der Anspruch dem Kunden schriftlich angezeigt?

Nein: prüfe Nachforderung (III) Ja: weiter mit 19

19 Hat der Kunde den Anspruch dem Grunde (nicht der Höhe) nach bereits schriftlich akzeptiert?

Nein: weiter mit 20 Ja: weiter mit 21

20 Der Kunde hat den Anspruch dem Grunde nach bisher nur mündlich akzeptiert. Dies wird vom Auftragnehmer durch eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Abschlussprüfer bestätigt.

Nein: prüfe Nachforderung (III) Ja: weiter mit 21

21 Ansatz der Erlöse in Höhe des wahrscheinlich vom Kunden akzeptierten, zuverlässig ermittelbaren Betrags (sofern unsicher ist, ob mit dem Auftrag ein positives Ergebnis zu erzielen ist, sind die Erlöse maximal in der Höhe der Kosten zu erfassen)

## III Claims/Nicht beauftragte Nachträge

22 Liegt ein dokumentierter Nachweis über die Verhandlungen mit dem Kunden vor, der belegt, dass dieser die Nachforderung mit hoher Wahrscheinlichkeit akzeptiert?

Nein: weiter mit 24 Ja: weiter mit 23

23 Ansatz der Erlöse in Höhe des aufgrund des Verhandlungsergebnisses wahrscheinlich vom Kunden akzeptierten, zuverlässig ermittelbaren Betrags.

Bei Claims muss sich aufgrund der erhöhten Unsicherheit der wahrscheinlich erzielbare Betrag aus dem bereits erzielten und schriftlich dokumentierten Stand der Verhandlungen mit dem Kunden ergeben. Ein Ansatz von Claims vor Abschluss der Verhandlungen dürfte daher in der Regel nicht zulässig sein. Allein die Erwartung eines künftigen Verhandlungsergebnisses, etwa auf der Grundlage von Erfahrungswerten oder einer Einschätzung durch beispielsweise einen Rechtsanwalt, ist für den Ansatz von Claims nicht ausreichend.

24 Liegt eine Gerichtsentscheidung zugunsten des Auftragnehmers vor?

Nein: kein Ansatz der Erlöse Ja: weiter mit 25

25 Ansatz der Erlöse in Höhe der vom Gericht rechtskräftig festgesetzten Ansprüche (sofern das Gericht bereits eine Entscheidung zugunsten des Auftragnehmers getroffen, den Betrag aber noch nicht festgesetzt hat, ist der wahrscheinlich vom Gericht festzusetzende Betrag anzusetzen)

# 26

## Wie wird der Umsatz bei nicht kundenspezifischen Immobilienprojekten realisiert?

Sollte der Käufer nur einen geringen oder keinen Einfluss auf die Ausgestaltung der Immobilie nehmen können, liegt nach den relevanten Vorschriften der IFRS ein Vertrag über den Verkauf von Gütern vor. Damit dürfen dann in der Regel keine Gewinne entsprechend dem Fertigstellungsgrad erfasst werden. Dies ist in der Praxis häufig der Fall, da der Verkauf von Projektentwicklungen üblicherweise auf der Basis einer fertigen Planung erfolgt, auf die der Käufer keinen oder nur geringen Einfluss hat.

In diesen Fällen werden dann die einschlägigen Regelungen anzuwenden sein, die für Güterlieferungen gelten, zum Beispiel IAS 18. Dabei steht die Frage im Mittelpunkt, wann ein Umsatzprozess hinreichend sicher stattgefunden hat, damit eine Ertragsrealisation ausgewiesen werden kann. Diese Voraussetzungen sind nach den einschlägigen Regelungen dann gegeben, wenn die folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind:

- Die maßgeblichen Chancen und Risiken wurden auf den Käufer übertragen.
- Der Verkäufer behält kein besitzähnliches Verfügungsrecht über die verkaufte Immobilie.
- Die Höhe der Erträge ist verlässlich messbar.
- Es ist hinreichend wahrscheinlich, dass der Ertrag auch dem verkaufenden Unternehmen zufließen wird.
- Die Herstellungskosten der verkauften Immobilie sind verlässlich messbar, das heißt, das Controlling kann die angefallenen und die noch anfallenden Herstellungskosten ermitteln.

Bei der Prüfung dieser Kriterien ist das Augenmerk auf die wirtschaftliche Substanz und nicht auf die juristische Form zu richten. Damit sind die Erträge erst bei Übergang von Nutzen und Lasten an der Immobilie zu erfassen. Das bedeutet also, dass das Ergebnis aus dem Projekt erst am Ende, nämlich bei Übergabe der Immobilie, zu realisieren ist. Läuft ein solches Projekt über mehrere Abschlussstichtage, was bei großen Projekten üblicherweise der Fall sein dürfte, bedeutet dies, dass alle aktivierungsfähigen Aufwendungen aktiviert werden müssen und die nicht aktivierungsfähigen Kosten, beispielsweise allgemeine Verwaltungskosten – solche Kosten, die nicht dazu beitragen, die Vorräte an ihren derzeitigen Ort und in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen – oder Vertriebskosten, das jeweilige Jahresergebnis belasten.

## 27

### Wie erfolgt die Bilanzierung nach HGB?

Grundsätzlich ist die Bilanzierung nach HGB nicht so stark reglementiert wie die nach internationalen Standards. Der Auftragnehmer erfasst grundsätzlich die entstandenen Kosten als Herstellungskosten,

bilanziert sie bis zur formalen Abnahme als unfertige Leistung und kann erst mit Fertigstellung und formal gültiger Abnahme den Gewinn vereinnahmen. Dies gilt nicht, wenn die Vertragslage auch Teilschlussrechnungen und die damit verbundenen Abnahmen zulässt. Dann kann der Auftragnehmer auch eine Art Teilgewinnrealisierung vornehmen. Kommt der Auftragnehmer während oder – im ungünstigsten Fall – nach der Auftragsannahme zu dem Schluss, das Projekt bei Vollkostenbetrachtung nur mit Verlust abwickeln zu können, sind die unmittelbar auftragsbezogenen Vermögensgegenstände nach dem strengen Niederwertprinzip abzuschreiben. Nur für einen darüber hinausgehenden Verlustanteil ist eine Drohverlustrückstellung zu bilden.

## IV Umsatzrealisierung nach IFRS 15

# 28

### Was ändert sich künftig an der Umsatzrealisierung nach IFRS?

Mit IFRS 15 ist ein neuer Standard geschaffen worden, der die bisherigen Regelungen des IAS 11, IAS 18 sowie die zugehörigen Interpretationen zur Umsatzrealisierung ersetzt. Die neuen Regelungen können Höhe und Zeitpunkt des Umsatzes ändern. Anhangangaben wurden deutlich erweitert. Allein hierdurch sind alle Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren, von den Neuregelungen betroffen.

Mit Ausweis- und Ergebnisänderungen müssen insbesondere Unternehmen rechnen, die mehrere Güter und Dienstleistungen zu einem Leistungsangebot an Kunden bündeln, kundenspezifische Aufträge erfüllen oder variable Preisbestandteile vereinbaren. Auch die Bilanzierung für Vertragsanpassungen kann zu deutlichen Änderungen führen. Neue Regeln sind zum Beispiel:

- Trennung in einzelne Leistungsverpflichtungen wie Bauplanung und Bauleistung
- unterschiedliche Realisierbarkeit von Nachträgen

- Minderungen der Umsatzerlöse durch Vertragsstrafen
- Kriterien für die Umsatzrealisierung über einen Zeitraum und
- grundsätzlicher Wegfall der Restwertmethode für die Aufteilung der Gegenleistung.

Das vollständig neue Modell der Umsatzrealisierung besteht aus fünf Schritten, die nachfolgend anhand der Fragestellungen der Immobilienbranche analysiert werden.

- Schritt 1: Identifizierung des Vertrags
- Schritt 2: Identifizierung von Leistungsverpflichtungen
- Schritt 3: Bestimmung der Gegenleistung
- Schritt 4: Aufteilung der Gegenleistung auf Leistungsverpflichtungen
- Schritt 5: Umsatzrealisierung je Leistungsverpflichtung

Wir empfehlen für die Analyse der Auswirkungen diesem Fünf-Schritte-Modell für jeden Auftrag in der vom Standard vorgegebenen Reihenfolge zu folgen.

IFRS 15 ist verbindlich für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Auf Grund des Umfangs sollten Unternehmen bereits jetzt mit der Analyse der verschiedenen Auswirkungen und Übergangsmöglichkeiten beginnen.

Durch die grundlegenden Neuerungen sind in der Regel Systeme und Prozesse anzupassen. Umsatzziele sind gegebenenfalls neu festzulegen. Auswirkungen auf die Mitarbeitervergütung sind zu berücksichtigen. Diese Veränderungen sollten früh analysiert werden, damit zum Beispiel mit dem Kapitalmarkt rechtzeitig, klar und verständlich kommuniziert werden kann.

## 29

### Was ist ein Vertrag?

Ein Vertrag ist eine Vereinbarung zwischen zwei oder mehr Vertragsparteien, die rechtlich durchsetzbare Rechte und Pflichten begründet. Ein Vertrag muss wirtschaftliche Substanz haben, und die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien müssen bestimmt werden können. Voraussetzungen für einen gültigen

Vertrag sind außerdem die unkündbare Zustimmung aller Vertragsparteien sowie die Wahrscheinlichkeit der Vereinnahmung der Gegenleistung.

Zur Beurteilung, ob ein Vertrag vorliegt, gehört auch, ob der Kunde die Fähigkeit und die Absicht hat, die Gegenleistung zu zahlen. Wenn dies nicht wahrscheinlich ist, liegt kein Vertrag vor.

## 30

### Welche Verträge sind zusammenzufassen?

Diese Frage stellt sich zum Beispiel wenn Planungsleistungen und Bauleistungen in getrennten Verträgen vereinbart werden. Fraglich ist, ob die Verträge zusammen oder getrennt zu betrachten sind. Verträge sind zusammenzufassen, wenn sie annähernd gleichzeitig mit der gleichen Partei abgeschlossen wurden. Außerdem müssen die Verträge als Paket mit einem einheitlichen geschäftlichen Ziel verhandelt worden sein, der eine Vertrag den anderen Vertrag subventionieren oder die Leistungsversprechen mehrerer Verträge zu einer Leistungsverpflichtung nach IFRS 15 zusammenzufassen sein.

## 31

## Wie ist mit Vertragsänderungen umzugehen?

Vertragsänderungen können zu einem separat zu bilanzierenden Vertrag, zur Anpassung des ursprünglichen Vertrags oder zur Anpassung des noch nicht erfüllten Teils des Vertrags führen. Vertragsänderungen sind nur dann zu bilanzieren, wenn sie von den Vertragsparteien anerkannt sind.

Beispielsweise stellt während des Baus eines Einkaufszentrums der Kunde fest, dass wegen der Änderung der gesetzlichen Anforderungen der Brandschutz nicht ausreichend sein wird. Daher wird diesbezüglich eine zusätzliche Leistung sowie eine Preisanpassung mit dem Generalunternehmer vereinbart. Da sich der Umfang der Leistung und die Gegenleistung ändern, liegt eine Vertragsänderung vor. Solange die Vertragsänderung nicht von beiden Seiten akzeptiert ist, kann sie nicht bilanziert werden.

Vertragsänderungen sind wie ein separater Vertrag zu bilanzieren, wenn die zusätzlichen Güter oder Dienstleistungen (a) unterscheidbare Leistungsverpflichtun-

gen sind und (b) die geänderte Gegenleistung ihrem Einzelveräußerungspreis entspricht.

Wenn die noch zu erbringende Leistung von den bereits erbrachten Leistungen nicht unterscheidbar sind, kann kein separater Vertrag für die Vertragsänderung angenommen werden. Dann ist die Vertragsänderung als Teil des bestehenden Vertrags zu bilanzieren.

Besteht demgegenüber Unterscheidbarkeit der noch zu erbringenden Leistungen von den bereits erbrachten Leistungen, wird die Vertragsänderung als Beendigung des bisherigen Vertrags und Neuabschluss eines anderen Vertrags interpretiert. Die bisher erbrachte Leistung gilt als abgeschlossen. Der neue Vertrag umfasst die noch ausstehenden Leistungen des ursprünglichen Vertrags sowie die Leistungen der Vertragsänderung (IFRS 15.21).

Fraglich ist, ob Änderungen und Nachträge separate Verträge darstellen oder dem ursprünglichen Vertrag zuzuordnen sind. Das Vorgehen zur Kombination oder Trennung von Änderungen/Nachträgen vom ursprünglichen Vertrag ist identisch mit dem oben dargestellten Vorgehen bei Vertragsänderung. Meist fehlt es an Unterscheidbarkeit von Änderungen/Nachträgen vom Ursprungsvertrag, sodass sie als Teil des bestehenden Vertrags bilanziert werden.

Abb. 2: Vertragsänderungen



# 32

## Wie wirken Änderungen und Nachträge?

Verträge müssen, um Umsatz realisieren zu können, von allen Vertragsparteien akzeptiert worden sein. Dies gilt für den ersten und auch alle folgenden Verträge. Im Immobilienbereich ist insbesondere fraglich, wann Änderungen oder Nachträge zum Beispiel aus „Notmaßnahmen“ während der Bauphase realisiert werden dürfen.

Um Änderungen oder Nachträge als Umsatz realisieren zu können, muss die Zustimmung aller Vertragsparteien schriftlich, mündlich oder konkludent vorliegen (IFRS 15.9). IFRS 15 setzt für die Annahme eines Vertrags voraus, dass die Vereinnahmung der Forderung wahrscheinlich ist (IFRS 15.9(e)).

Soweit keine dokumentierten Nachweise für Änderungen und Nachträge vorliegen, kann kein Umsatz realisiert werden. Der Bilanzierung des bisherigen Vertrags ist fortzuführen, bis die Vertragsänderung genehmigt wurde (IFRS 15.18).

Der Leistungserbringer muss nachweisen, dass die Zustimmung vorliegt, sodass regelmäßig die Schriftform notwendig ist. Wenn nur der Umfang der Leistung vereinbart wurde, aber die Höhe der Gegenleistung für die Vertragsänderung noch verhandelt wird, ist diese zu schätzen. Dabei ist zu beachten, dass Umsätze aus Änderungen nur dann ansetzbar sind, wenn die Rechte und Pflichten aus der Änderung durchsetzbar sind. Hierfür ist die schriftliche Zustimmung notwendig (IFRS 15.18, 19). Geschätzte Preisbestandteile dürfen nur soweit realisiert werden, dass eine spätere Korrektur eines erfassten Umsatzes nach unten höchst wahrscheinlich nicht erforderlich wird (IFRS 15.57).

Grundlage für die Beurteilung der Durchsetzbarkeit sind die Vertragsbedingungen oder andere Nachweise. Hierbei kann es hilfreich sein, wenn im Vertrag rechtlich wirksame Vereinbarungen getroffen werden, die auf allgemeine Regelungen zum Umgang mit im Baurecht häufig auftretenden Problemen zurückgreifen, wie sie beispielsweise in Teil B der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) festgehalten sind. Die VOB kann dann die Basis für die Entscheidung über die Wirksamkeit von Änderungen sein. Der rechtliche Zahlungsanspruch kann durch die VOB begründet sein (§ 2 Abs. 8 Nr. 2 VOB). Dies setzt unter anderem die

Erfüllung des mutmaßlichen Willens des Auftraggebers und die unverzügliche (schriftliche) Anzeige an den Auftraggeber voraus. Fehlt der Nachweis über die Erfüllung des mutmaßlichen Willens des Auftraggebers oder die unverzügliche (schriftliche) Anzeige, kann ein Umsatz nicht realisiert werden. Künftig werden somit höhere Anforderungen an das Nachtragsmanagement gestellt.

# 33

## Welche Zusagen an den Kunden sind relevant für die Umsatzrealisierung?

Normalerweise sind die Zusagen zur Lieferung von Gütern oder für Dienstleistungen im Vertrag mit dem Kunden explizit aufgeführt. Nach IFRS 15 kann aber auch eine indirekte Zusage an den Kunden, die zum Beispiel allein dadurch entsteht, dass das Unternehmen üblicherweise eine solche Leistung erbringt, ohne dass dies vertraglich festgehalten ist, eine Leistungsverpflichtung sein, die für die Umsatzrealisation relevant ist.

Explizite oder implizite Zusagen in Verträgen werden nach dem Kriterium der Unterscheidbarkeit einzeln bzw. zu Leistungsbündeln zusammengefasst zu Leistungsverpflichtungen, die für die Umsatzlegung nach IFRS 15 relevant sind.

Umsätze werden je Leistungsverpflichtung realisiert, sodass die Identifikation unterscheidbarer Leistungsverpflichtungen nach den Kriterien des IFRS 15 elementar für die Umsatzrealisierung ist.

Ein Vertrag kann eine einzelne Leistungsverpflichtung oder auch vielfältige Leistungsverpflichtungen beinhalten. Zum Beispiel kann die Planungs- zusammen mit der Bauleistung vereinbart werden. Es könnten auch zwei Verträge über diese Leistungen geschlossen werden, die gegebenenfalls zusammenzufassen sind. Je nach Situation können hierbei einer oder mehrere getrennt zu realisierende Umsatzströme entstehen.

# 34

## Welche Leistungen gehören zusammen und sind nur eine Leistungsverpflichtung?

Die Unternehmen müssen zunächst jede wesentliche Zusage zur Lieferung eines Gutes oder zur Erbringung einer Dienstleistung in einem Vertrag mit einem Kunden identifizieren. Eine Zusage stellt immer dann eine Leistungsverpflichtung dar, wenn das Gut oder die Dienstleistung unterscheidbar ist. Ein zugesagtes Gut oder eine zugesagte Dienstleistung ist unterscheidbar, wenn die beiden folgenden Kriterien erfüllt sind: Das Gut oder die Dienstleistung besitzt die Eigenschaft, dass der Kunde es/sie eigenständig oder zusammen mit anderen, für ihn stets verfügbaren Ressourcen nutzen kann.

Im konkreten Vertrag ist die Zusage des Unternehmens für den Übergang des Gutes oder der Dienstleistung auf den Kunden separat von anderen Zusagen in dem Vertrag identifizierbar.

Sind Güter/Dienstleistungen nicht unterscheidbar, sind sie zusammenzufassen, bis ein unterscheidbares Leistungsbündel vorliegt. Im Ergebnis bedeutet dies – vereinfachend –, dass zum Beispiel ein Generalunternehmer, der ein Einkaufszentrum für einen Kunden baut und dieses funktionsfähig abliefern muss, die Dienstleistung erbringt, alle einzelnen Güter und Dienstleistungen, die in den Bau eingehen, zu integrieren und aus den Einzelteilen ein Gesamtwerk zu machen. Dadurch handelt es sich beim Bau des Einkaufszentrums um eine einzige Leistungsverpflichtung.

Im Gegensatz dazu können bei einer gemeinsamen Beauftragung von Planungs- und Bauleistung zwei Leistungsverpflichtungen, je eine für Planung und Bau, vorliegen, wenn die Planungsleistung separat am Markt erworben werden und von anderen Anbietern genutzt werden könnte.

Die Feststellung der einzelnen Leistungsverpflichtungen erfordert zum Teil Ermessensentscheidungen. Die Vereinbarungen im jeweiligen Vertrag sind entscheidend.

# 35

## Wie wirken sich Optionen des Kunden auf die Umsatzerlöse aus?

Wenn einem Kunden in einem Vertrag Optionen auf zusätzliche Leistungen wie etwa zum Ausbau in einer exklusiveren Ausstattung eingeräumt werden, dann ist zu würdigen, ob die Optionen an sich (nicht die Ausstattung) eine eigene Leistungsverpflichtung darstellen. Dies ist nur dann der Fall, wenn dem Kunden durch die Vereinbarung die Möglichkeit eingeräumt wird, eine Leistung vom Unternehmen oder einem Dritten günstig zu erhalten. Wenn der Kunde also eine für ihn wirtschaftlich relevante Option erhält, handelt es sich um eine Leistungsverpflichtung, und ein Teil der Gegenleistung ist darauf zu allozieren (IFRS 15.B 40).

# 36

## Wie sind Gewährleistungen zu bilanzieren?

Gewährleistungen können eine eigenständige Leistungsverpflichtung mit separaten Umsatzerlösen darstellen oder als Bestandteil mit anderen Leistungen zusammenzufassen sein.

Gesetzlich geregelte Gewährleistung im Hinblick auf die vertraglich vereinbarten Eigenschaften eines Gutes oder einer Dienstleistung sind immer ein unselbstständiger Bestandteil der Leistung. Der Umsatz wird für das Leistungsbündel realisiert. Das Risiko aus der Gewährleistung ist durch Rückstellungen gemäß IAS 37 zu passivieren.

Sofern eine vereinbarte Garantie über die gesetzlichen Vorgaben hinausgeht, ist festzustellen, ob es sich dabei um eine zusätzliche Serviceleistung handelt (serviceartige Garantie). Vom Unternehmen separat angebotene und durch Kunden erwerbbar Garantien sind immer Serviceleistungen. Darüber hinaus sind Verträge, die eine Servicekomponente wie beispielsweise die Instandhaltung von Dach und Fach nach dem Bau enthalten, eine serviceartige Garantie. Wenn die Länge des

Garantiezeitraums und der Umfang der durch die Garantie abgedeckten Fälle wesentlich über die gesetzlichen Vorgaben hinausgeht, ist von einer serviceartigen Garantie auszugehen.

Serviceartige Garantien führen als unterscheidbare Leistungsverpflichtung entsprechend dem Kontrollübergang zu eigenem Umsatz. Andere Garantien sind als unselbstständige Verpflichtung mit dem zugehörigen Leistungsbündel zu realisieren. Für das Risiko aus diesen Gewährleistungen sind Rückstellungen gemäß IAS 37 zu bilden.

## 37

### Verändert sich der Bruttoumsatz?

Höhe und Realisationszeitpunkt des Umsatzes können sich durch IFRS 15 ändern. Neu sind beispielsweise der separate Ausweis einer Finanzierungskomponente bei bestimmten Anzahlungen und Zahlungszielen, die Ermittlung der Höhe variabler Gegenleistungen sowie die neuen Kriterien für die Bestimmung des Realisationszeitraums bzw. -zeitpunkts.

Für die Veränderung des Realisationszeitpunkts verweisen wir auf Frage 43 „Wann realisiert man die Umsätze je Leistungsverpflichtung?“

Die Umsatzerlöse sind die Summe aus:

- fixer Gegenleistung
- variabler Gegenleistung
- Finanzierungskomponente
- unbarer Gegenleistung
- Zahlungen an Kunden.

Variable Gegenleistungen umfassen unter anderem Vertragsstrafen, Rabatte und Boni. Sie sind entweder mit dem Erwartungswert bei vielen möglichen Ausprägungen oder dem wahrscheinlichsten Wert bei wenigen möglichen Ausprägungen anzusetzen.

Für die Finanzierungskomponente aus Anzahlungen oder Zahlungszielen verweisen wir auf die Antwort zu „Wann führen Anzahlungen zu einem Finanzierungseffekt?“.

Unbare Gegenleistungen wie Tauschgeschäfte für Material werden mit dem beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung bewertet.

Zahlungen an Kunden können vielfältige Formen haben und zum Beispiel auch vertraglich festgelegte Strafzahlungen umfassen. Strafzahlungen mindern den Umsatz.

## 38

### Wann führen Anzahlungen zu einem Finanzierungseffekt?

Der Finanzierungseffekt von Anzahlungen oder Zahlungszielen ist als eigener Umsatzbestandteil zu bilanzieren, wenn er wesentlich ist. Eine Pflicht dazu besteht nur dann, wenn die Umsatzrealisierung und die Anzahlung/das Zahlungsziel mehr als zwölf Monate auseinanderliegen.

Die Einschätzung der Finanzierungswirkung findet zu Beginn nach Vertragsabschluss statt und gilt für die Vertragslaufzeit.

Neben quantitativen Faktoren sind bei der Bestimmung, ob eine wesentliche Finanzierungskomponente in einem Vertrag enthalten ist, qualitative Faktoren zu berücksichtigen. Zum Beispiel kann die Vereinbarung eines Sicherungseinbehalts anderen Zielen als der Gewährung einer Finanzierung dienen.

## 39

### Mindern Vertragsstrafen den Umsatz?

Vertragsstrafen sind als Minderung der Umsatzerlöse zu berücksichtigen (IFRS 15.51). Sie sind wie variable Gegenleistungen zu schätzen.

## 40

### Wie sind Vertriebsprovisionen zu bilanzieren?

Vertriebsprovisionen sind zu aktivieren und planmäßig aufzulösen, wenn sie unmittelbar durch den Vertragsabschluss entstehen. Mitarbeiterprovisionen, die von der Erreichung von Jahreszielen abhängen, fallen nicht hierunter.

## 41

### Wie sind Kosten zur Erlangung des Vertrags zu bilanzieren?

Zusätzliche Kosten, die ausschließlich durch die Erlangung eines Vertrags verursacht werden – wie etwa Verkaufsprovisionen – sind grundsätzlich zu aktivieren, wenn mit Kostendeckung zu rechnen ist (IFRS 15.91). Zahlungen wie Boni für Jahresziele sind nicht durch den Vertrag veranlasst und daher unmittelbar als Aufwand zu erfassen. Aktivierte Kosten werden planmäßig als Aufwand entsprechend der zugehörigen Umsatzrealisierung erfasst.

## 42

### Wie hoch ist der Umsatz je Leistungsverpflichtung?

Die Gesamtgegenleistung für alle Leistungsverpflichtungen eines Vertrags ist auf die jeweiligen unterscheidbaren Leistungsverpflichtungen aufzuteilen. Die Aufteilung ist proportional im Verhältnis der relativen Einzelveräußerungspreise vorzunehmen, das heißt jede unterscheidbare Leistungsverpflichtung wird mit dem Umsatzanteil bemessen, der dem Anteil ihres Einzelveräußerungspreises an der Summe aller Einzelveräußerungspreise entspricht.

Der Einzelveräußerungspreis ist der Preis, der bei ähnlichen Transaktionen mit ähnlichen Kunden vereinbart wird, wenn das Gut oder die Dienstleistung tatsächlich einzeln veräußert wird. Preise in Preislisten können hierfür ein Anhaltspunkt sein.

Wenn Einzelveräußerungspreise nicht beobachtbar sind, werden sie anhand geeigneter Methoden geschätzt. Die bisher möglichen Schätzmethode wurden dadurch reduziert, dass die häufig verwendete Residualwertmethode nur noch unter bestimmten Bedingungen zulässig ist. Jetzt kommt grundsätzlich nur noch die Quantifizierung durch Anpassung von Marktschätzungen oder anhand erwarteter Kosten plus Marge in Betracht.

## 43

### Wann realisiert man die Umsätze je Leistungsverpflichtung?

Jede unterscheidbare Leistungsverpflichtung ist einzeln daraufhin zu untersuchen, wann sie zu Umsatz führt. Als neues Kriterium ist der Kontrollübergang maßgeblich dafür, ob Umsätze über einen Zeitraum, zum Beispiel während der Errichtung einer Immobilie oder in einem Zeitpunkt, zum Beispiel wenn eine Immobilie abgenommen wird, zu realisieren sind.

Zeitraumbezogener Kontrollübergang und damit zeitraumbezogene Umsatzrealisierung liegt vor, wenn:

- der Kunde gleichzeitig mit der Leistungserbringung durch das Unternehmen den Nutzen aus den Gütern oder Dienstleistungen erhält und verbraucht oder
- der Kunde den Vermögenswert kontrolliert, der durch die Leistung des Unternehmens geschaffen oder verbessert wird, oder
- die Leistung des Unternehmens zu einem Vermögenswert führt, für den eine alternative Nutzung für das Unternehmen nicht möglich ist, und das Unternehmen über ein durchsetzbares Recht auf Zahlung für die bis dato ausgeführte Leistung hat, wenn der Kunde kündigt.

Die Kriterien sind zum Beispiel wie folgt anzuwenden: Wird auf dem Grundstück des Kunden gebaut und gehen alle Bauleistungen unmittelbar in das Eigentum des Kunden über, ist der Umsatz zeitraumbezogen zu realisieren. Dies ergibt sich aus dem zweiten Kriterium, da der Kunde den Vermögenswert kontrolliert (IFRS 15.35(b)). Ist dagegen das Unternehmen Eigentümer des Grundstücks, geht die Kontrolle des Vermögenswerts nicht direkt auf den Kunden über. Der Umsatz wäre nach dem zweiten Kriterium zeitpunktbezogen mit der Übertragung des Grund und Bodens und dem Bauwerk zu realisieren. Als dritte Möglichkeit könnte hier ein kundenspezifischer Vermögenswert geschuldet werden, der ohne alternative Nutzung für das Unternehmen ist, sodass aufgrund des dritten Kriteriums in IFRS 15.35(c) zeitraumbezogen Umsatz zu realisieren ist. Nach deutschem Werkvertragsrecht hat der Unternehmer Anspruch auf eine leistungsorientierte Vergütung für das Werk inklusive Marge, auch wenn der Kunde kündigt. Das dritte Kriterium wäre also erfüllt.

Zeitpunktbezogener Kontrollübergang und damit zeitpunktbezogene Umsatzrealisierung liegt vor, wenn kein zeitraumbezogener Kontrollübergang stattfindet. Der konkrete Zeitpunkt ergibt sich aus der Würdigung teilweise neuer Indikatoren. Der bisherige Indikator des Übergangs von Chancen und Risiken wurde zwar nicht aufgegeben, stellt aber neben dem Zahlungsanspruch und der physischen Übertragung der Güter sowie dem Recht des Kunden an den Gütern und der Abnahme durch den Kunden nur noch einen Teilaspekt bei der Würdigung des zeitpunktbezogenen Kontrollübergangs dar.

44

### Welche Methoden gelten für die Fortschrittsmessung?

Wenn das Unternehmen mindestens ein Kriterium für den zeitraumbezogenen Kontrollübergang erfüllt, sind die Umsatzerlöse nach dem Fortschritt des Kontrollübergangs zu realisieren.

Die Methode muss so gewählt werden, dass der Leistungsfortschritt am besten dargestellt wird. Dies kann entweder eine Output-Methode (zum Beispiel produzierte Einheiten, vereinbarte Meilensteine) oder eine

Input-Methode (beispielsweise angefallene Kosten oder Arbeitsstunden) sein. Ziel ist die Darstellung der bis dato erbrachten Leistung des Unternehmens, die bereits zum Kontrollübergang von Gütern oder Dienstleistungen auf den Kunden geführt hat.

45

### Welche Auswirkung haben Meilensteine auf die Bilanzierung?

Die Vereinbarung von Meilensteinen in einem Projekt dient unter anderem der Festlegung von Zahlungszeitpunkten. Für die Festlegung, ob zeitraumbezogener Kontrollübergang bei der Herstellung eines kundenspezifischen Vermögenswerts ohne alternative Nutzung mit einem jederzeitigen Vergütungsanspruch in Höhe der entstandenen Kosten zuzüglich Marge gegeben ist, ist die Vereinbarung über Meilensteinzahlungen nicht relevant.

Mit Hilfe der vereinbarten Meilensteine könnte der Leistungsfortschritt outputorientiert gemessen werden. IFRS 15 sieht vor, dass für die Messung des Leistungsfortschritts die Methode anzuwenden ist, die dem Kontrollübergang am ehesten entspricht.

Besteht ein zeitraumbezogener Kontrollübergang ist der Leistungsfortschritt kontinuierlich zu messen. Kontinuierlicher Leistungsfortschritt wird durch Meilensteine allerdings in der Mehrheit der Fälle nicht darzustellen sein. Insofern kann der Fall eintreten, dass trotz der vereinbarten Meilensteine eine andere Methode zur Messung des Leistungsfortschritts zu verwenden ist.

46

### Wie sind belastende Verträge zu bilanzieren?

Durch den Wegfall von IAS 11 sind belastende Verträge zukünftig gemäß IAS 37 zu bilanzieren.

## 47

### Was ist bei dem Übergang auf den neuen IFRS 15 zu beachten?

Der Übergang auf den neuen IFRS 15 ist durch retrospektive Anwendung in allen Perioden oder durch kumulative ergebnisneutrale Anpassungsbuchung in der Übergangsperiode möglich. Zunächst erscheint die kumulative Anpassungsbuchung einfacher, da Vorperioden nicht geändert werden. Allerdings müssen dann alte und neue Prozesse und Systeme parallel betrieben werden, um die notwendige Vergleichsangabe beider Umsatzwerte und anderer betroffener Posten im Abschluss nach alter und neuer Methode für das auslaufende Geschäftsjahr liefern zu können. Darüber hinaus gibt es bei der vollständig retrospektiven Anwendung Erleichterungen zum Ansatz variabler Bestandteile mit dem Ist-Wert sowie für innerhalb eines Geschäftsjahres begonnene und fertiggestellte Projekte.

Insgesamt ist eine frühzeitige Beurteilung notwendig, um Entscheidungsspielräume zu nutzen und Systeme und Prozesse rechtzeitig umstellen zu können.

## 48

### Welche neuen Anhangangaben sind gefordert?

Anhangangaben sind deutlich ausgeweitet worden und umfassen zum Beispiel:

- Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Art, Höhe, Zeitpunkt und Unsicherheit der Umsätze und Cashflows inklusive Überleitung auf die Segmentinformationen
- Quantifizierung der Vertragssalden in den Forderungen, Vertragsvermögen und Vertragsverbindlichkeiten sowie vom Periodenanfangsbestand realisierte Umsätze
- Summe der Gegenleistungen für nicht oder teilweise erfüllte Leistungsverpflichtungen sowie quantitative und qualitative Erläuterung der voraussichtlichen Realisierungszeit

- Wert der aktivierten Kosten der Vertragserlangung nach Kategorien, deren planmäßige Abschreibung und Wertminderungen.

Zumindest durch diese Neuerungen werden alle Unternehmen von den Änderungen durch IFRS 15 betroffen sein. Zuvor sind durch die Unternehmen die bilanziellen Auswirkungen zu beurteilen. Durch die Bedeutung für Prozesse, Systeme, Ziele und Prognosen sowie interne und externe Kommunikation empfiehlt es sich, sich mit der neuen Materie frühzeitig zu befassen.

## V Fremdkapitalkosten

Die verpflichtende Aktivierung von Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte kann im Bereich der Erstellung von Immobilien einen signifikanten Ergebniseffekt zur Folge haben. In diesem Zusammenhang sind folgende Überlegungen zu treffen.

Im Rahmen von Bau- bzw. Immobilienprojekten fallen regelmäßig signifikante Fremdkapitalkosten in unterschiedlichsten Ausprägungen an. Das International Accounting Standards Board (IASB) hat deshalb in IAS 23 die Verpflichtung festgeschrieben, solche Fremdkapitalkosten unter bestimmten Voraussetzungen zu aktivieren. Somit entlastet der Bilanzierer solcher Projekte sein Finanzergebnis von diesen Kosten und aktiviert die Fremdkapitalkosten mit dem qualifizierten Vermögenswert. Die ursprüngliche Entlastung des Jahresergebnisses wird in Folgejahren mit der Abschreibung oder ein Veräußerung ergebniswirksam.

## 49

### Welche Kosten können die Fremdkapitalkosten beinhalten?

Sie beinhalten sowohl Zinsen für Kontokorrentkredite und sonstige Kredite, Abschreibungen von Disagien oder Agien und Abschreibungen von Nebenkosten, die im Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten angefallen sind, als auch Finanzierungskosten für Finanzierungsleasingverhältnisse und Währungsdifferenzen aus Fremdwährungskrediten, soweit sie als Zinskorrektur anzusehen sind.

# 50

## Welche Vermögenswerte sind betroffen?

Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein nicht finanzieller Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, wenn er in seinen beabsichtigten Gebrauchs- oder verkaufsfähigen Zustand versetzt werden soll. Dies können insbesondere Bauleistungen sein. Des Weiteren gehören hierzu Sachanlagen, als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien während ihrer Herstellungsphase (siehe Abschnitt I) sowie immaterielle Vermögenswerte während der Entwicklungsphase. Um in die Verpflichtung einer Aktivierung zu kommen und somit die Entlastung der Gewinn- und Verlustrechnung von Fremdkapitalkosten zu erreichen, muss der Unternehmer also einen qualifizierten Vermögenswert erstellen. Ob die Erbringung von Bauleistungen zu einem qualifizierten Vermögenswert führt, ist von der Methode der Erlösrealisierung (IAS 11 und IAS 18) abhängig.

Sofern die PoC-Methode gemäß IAS 11 angewandt werden muss, bilanziert der Unternehmer eine Forderung, die wiederum keinen qualifizierten Vermögenswert darstellt. Die Vorschriften aus IAS 23 sind bei Anwendung der PoC-Methode ohne Bedeutung, wenn mit Projektfortschritt Forderungen aktiviert und somit Gewinne realisiert werden. Sofern bei der Ermittlung des Fertigstellungsgrads die Cost-to-Cost-Methode Anwendung findet, können die Fremdkapitalkosten hingegen eine mittelbare Bedeutung für die Bilanzierung des Fertigungsauftrags haben, denn sie sind regelgemäß Bestandteil der Herstellungskosten, die je nach Fertigstellungsgrad in die Bewertung der Forderungen einfließen oder darüber entscheiden. Im Rahmen von Projekten, bei denen die PoC-Methode nicht angewendet werden darf, stellen die erbrachten Bauleistungen einen qualifizierten Vermögenswert dar.

# 51

## Wie sind Fremdkapitalkosten bilanziell zu behandeln?

Die oben beschriebenen Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, sind Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts und damit zu aktivieren. Hierzu gehören ausschließlich die Kosten, die tatsächlich angefallen sind. Entstehen bei der zwischenzeitlichen Anlage von Kreditmitteln Anlageerträge, so sind diese von den Kosten abzusetzen. Wenn Fremdmittel Teil eines allgemeinen Pools sind, ist der Betrag der aktivierbaren Fremdkapitalkosten durch Anwendung eines Finanzierungskostensatzes auf die Ausgaben für diesen Vermögenswert zu bestimmen. Als Finanzierungskostensatz ist der gewogene Durchschnitt derjenigen Fremdkapitalkosten zugrunde zu legen, die während der Periode bestanden haben und nicht speziell für die Beschaffung eines qualifizierten Vermögenswerts aufgenommen wurden.

# 52

## Wann soll die Aktivierung beginnen?

Die Aktivierung soll beginnen, wenn Ausgaben für den Vermögenswert und Fremdkapitalkosten angefallen sind und die erforderlichen Arbeiten begonnen haben, durch die der Vermögenswert in den für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf erforderlichen Zustand gebracht wird (IAS 23.17 f.). Das bedeutet, dass mit einer Aktivierung zu beginnen ist, sobald mit dem Bauprojekt begonnen wurde und Fremdkapitalkosten tatsächlich angefallen sind. Die erforderlichen Arbeiten, die den Beginn des Bauprojekts darstellen, umfassen dabei mehr als den physischen Herstellungsprozess. So sind Fremdkapitalkosten, die nach der Anschaffung des Grundstücks und ab dem Beginn der Projektierungsphase anfallen, zu aktivieren. Gegebenenfalls sind ungewöhnliche Unterbrechungen im Projektfortschritt zu berücksichtigen.

# 53

## Welche Auswirkung hat die Unterbrechung von Bauprojekten auf die Aktivierung der Fremdkapitalkosten?

Die Aktivierung ist in denjenigen Perioden einzustellen, in denen die tatsächliche Projektentwicklung unterbrochen ist (IAS 23.20). Sollte es während der Projektphase zu Verzögerungen im Bauablauf kommen, ist eine Aktivierung für diesen Zeitraum somit grundsätzlich nicht zulässig. Handelt es sich allerdings um eine nur vorübergehende „Störung“ des Baufortschritts, die dem Grunde nach nur ein Teil des mehr oder weniger geplanten Prozessablaufs ist, etwa die Witterungsverhältnisse bei einem „Winterbau“, so ist eine Aktivierung auch für diesen Zeitraum zulässig. Inwieweit andere nicht geplante Ereignisse im Bauablauf zu einer Versagung der anteiligen Aktivierung von Fremdkapitalkosten führen, ist im Einzelfall zu klären. Grundsätzlich gilt allerdings: Wenn während des Stillstands administrative und technische Leistungen erbracht werden, steht dies der Aktivierung von Fremdkapitalkosten nicht entgegen.

# 54

## Wann endet die Aktivierung?

Die Aktivierung wird beendet, wenn im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, die darauf ausgerichtet sind, den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Dieser Zeitpunkt ist regelgemäß mit der Abnahme eines Bauprojekts oder mit dem Verkauf eines solchen erreicht. Sollten lediglich geringfügige Änderungen ausstehen, ist dies ein Hinweis darauf, dass im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind.

Sofern die Herstellung stufenweise erfolgt und einzelne Stufen bereits abgeschlossen sind, während die Herstellung anderer Teile andauert, ist die Aktivierung von Fremdkapitalkosten zu beenden, wenn im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, die darauf abzielen, den betreffenden Teil für den beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aktivierung bzw. die Berücksichtigung von Fremdkapitalkosten bei Bauprojekten oder Real Estate-Projekten obligatorisch ist. Dies gilt unabhängig davon, ob die qualifizierten Vermögenswerte als Vorräte (IAS 2), Anlagevermögen (IAS 16) oder Investment Property (IAS 40) bilanziert werden. Eine Aktivierung muss aber beispielsweise auch dann erfolgen, wenn es sich um die Erstellung einer Sachanlage, zum Beispiel ein Gebäude zur Eigennutzung, oder um die Errichtung einer Immobilie handelt, die als Finanzinvestition gehalten werden soll. Die Ermittlung der Kosten ist in der Regel einfach, Beginn und Ende der Aktivierungsphase können ebenfalls in der Regel unkompliziert festgestellt werden.

# 55

## Können auch nach HGB Fremdkapitalkosten aktiviert werden?

Anders als nach IFRS gehören nach HGB zum Beispiel die Zinsen für Fremdkapital nicht obligatorisch zu den Herstellungskosten eines Bauwerks. Gleichwohl können Aufwendungen für die Aufnahme von Fremdkapital aktiviert werden, wenn sie auftragsbezogen anfallen (vgl. § 255 Abs. 3 HGB). Diese Regelung setzt jedoch enge Grenzen. Das bedeutet, das in Anspruch genommene Fremdkapital muss der Herstellung eindeutig zuordenbar und darf nur für diesen Zweck aufgenommen worden sein. In der Praxis spielt die Aktivierung der Kosten eine wichtige Rolle, gerade weil speziell für die Realisierung von Großprojekten direkt zurechenbares Fremdkapital aufgenommen wird.



C

# Immobilienbestandshalter

## VI Klassifizierung und Bewertung von Immobilien

Immobilien werden von Unternehmen unterschiedlich genutzt. Je nachdem, zu welchem Zweck sie gehalten werden, ergeben sich sowohl nach IFRS als auch handelsrechtlich unterschiedliche Klassifizierungen von und damit unterschiedliche Ausweis- und Bewertungsvorschriften für Immobilien. Daher ist die Definition der zukünftigen Nutzung bei der erstmaligen Bilanzierung von Immobilien von entscheidender Bedeutung.

Grundsätzlich können drei Fälle unterschieden werden:

- Unternehmen halten Immobilien zur Weiterveräußerung.
- Immobilien werden vom Unternehmen selbst genutzt, etwa als Verwaltungsgebäude.
- Immobilien werden vermietet.

Darüber hinaus können auch Mischfälle vorliegen, beispielsweise wenn eine Immobilie zum Teil vom Unternehmen selbst genutzt und zum Teil vermietet wird.

### 56

#### Was ist bei der Bilanzierung von zur Weiterveräußerung gehaltenen Immobilien zu beachten?

Werden Immobilien ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten, sind sie nach IFRS als Vorräte zu bilanzieren (IAS 2). Vorräte gehören zu den kurzfristigen Vermögenswerten in der Bilanz. Eine feste Grenze, innerhalb derer von einem „kurzfristigen“ Zeitraum für die Weiterveräußerung ausgegangen werden kann, ist nach IFRS jedoch nicht festgelegt. Der für die Klassifizierung nach IAS 2 relevante Zeitraum ist vielmehr vor dem Hintergrund der jeweiligen Geschäftstätigkeit des Unternehmens und der Branche zu beurteilen. Die Vermarktungsdauer einer Immobilie kann länger als zwölf Monate betragen, wenn dies dem üblichen Geschäftsgang entspricht. Entscheidendes Kriterium ist die Nutzungsabsicht der Unternehmensleitung vor dem Hintergrund des Geschäftsmodells.

Die erstmalige Bewertung von Immobilien des Vorratsvermögens erfolgt nach IFRS zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Immobilien des Vorratsvermögens werden, solange sie als solche klassifiziert sind, nicht planmäßig abgeschrieben. Für die Folgebewertung werden die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Immobilie zu jedem Stichtag mit ihrem Nettoveräußerungswert verglichen. Liegt dieser unter den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, ist die Immobilie auf diesen Wert abzuwerten. Als Nettoveräußerungswert gilt der geschätzte, im gewöhnlichen Geschäftsverlauf erzielbare Verkaufserlös der Immobilie abzüglich der Vertriebskosten sowie gegebenenfalls noch anfallender Kosten der Fertigstellung. Steigt der Nettoveräußerungswert im Folgenden wieder, ist zwingend eine Wertaufholung zu erfassen.

### 57

#### Was ist bei der Bilanzierung von selbst genutzten Immobilien zu beachten?

Sofern Immobilien im Rahmen der Geschäftstätigkeit vom Unternehmen selbst genutzt werden, richtet sich die Bilanzierung nach den Vorschriften für Sachanlagen (IAS 16).

Selbst genutzte Immobilien sind bei erstmaliger Bewertung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten anzusetzen. Gemäß dem Komponentenansatz nach IFRS sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten auf die einzelnen Immobilienbestandteile zu verteilen, soweit sie unterschiedliche Abschreibungsverläufe aufweisen. Der Komponentenansatz ist grundsätzlich überall dort anzuwenden, wo signifikante Bestandteile eines Vermögenswerts unterschiedliche Nutzungsdauern haben und in regelmäßigen Zeitabständen ausgetauscht werden. Bei Immobilien erfolgt vor dem Hintergrund der geringen zusätzlichen Aussagekraft einer sehr detaillierten Anwendung des Komponentenansatzes in der Regel eine relativ grobe Aufteilung in Komponenten. Beispielsweise kann für ein Gebäude die Aufteilung in die Komponenten Rohbau, Ausstattung und Technik sachgerecht sein.

# 58

## Was ist bei der Bilanzierung von vermieteten Immobilien zu beachten?

Für die Folgebewertung von Sachanlagen besteht das Recht, zwischen der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) und der Bewertung zu fortgeführten beizulegenden Zeitwerten (Neubewertungsmodell) zu entscheiden. Das gewählte Modell ist für jede Gruppe von Sachanlagen einheitlich und im Zeitablauf grundsätzlich stetig anzuwenden. Nach IFRS ist ein Wechsel der Bilanzierungsmethode grundsätzlich nur zulässig, soweit dies von einem Standard verlangt wird oder zu einer verbesserten Darstellung von Geschäftsvorfällen oder Ereignissen im Abschluss führt.

Bei Nutzung des Anschaffungskostenmodells sind die Sachanlagen, die eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen, also in der Regel die – unter Umständen in Komponenten aufgeteilten – Gebäude über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben. Die voraussichtliche Nutzungsdauer ist von der Unternehmensleitung festzulegen und wird, je nach Gebäudeart, zwischen 20 Jahren (Lagerhallen) und 80 Jahren (Wohngebäude) liegen, wobei einzelne Teilbereiche des Vermögenswerts (Komponenten) gegebenenfalls über einen kürzeren Zeitraum abgeschrieben werden. Hierzu können beispielsweise Dacheindeckungen oder Heizungsanlagen zählen. Die voraussichtliche Restnutzungsdauer ist zu jedem Bilanzstichtag zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Für Immobilien dürfte die lineare Abschreibungsmethode grundsätzlich am ehesten dem wirtschaftlichen Nutzenverlauf entsprechen. Nachträgliche Anschaffungskosten erhöhen das Abschreibungsvolumen ab dem Jahr der Aktivierung.

Bei Anwendung des Anschaffungskostenmodells ist zum Bilanzstichtag ein Wertminderungstest durchzuführen, sofern es in der Periode Anzeichen für eine Wertminderung der Immobilie gegeben hat. Faktische Wertminderungen sind unmittelbar erfolgswirksam zu erfassen.

Immobilien des Sachanlagevermögens können alternativ nach dem Neubewertungsmodell bilanziert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der beizulegende Zeitwert der Immobilie verlässlich bestimmbar ist und die Neubewertung in ausreichender Regelmäßigkeit für Gruppen von Sachanlagen durchgeführt wird. Das Neubewertungsmodell nach IAS 16 findet in der Praxis jedoch nur selten Anwendung, sodass an dieser Stelle auf weitere Einzelheiten verzichtet wird.

Wird eine Immobilie mit der Zielsetzung gehalten, Miet- und Pachterträge oder Wertsteigerungen im Zeitablauf zu erzielen, ist sie als eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie (Anlageimmobilie) nach IAS 40 zu bilanzieren. Bei vermieteten Immobilien gilt dies, sofern ein Operate-Leasing-Verhältnis vorliegt; bei Finanzierungsleasingverhältnissen gelten hiervon abweichende Bilanzierungsvorgaben.

Die erstmalige Bewertung von Anlageimmobilien erfolgt nach den gleichen Grundsätzen wie bei selbst genutzten Sachanlagen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie. Die Folgebewertung von Anlageimmobilien kann entweder nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes erfolgen (Fair Value-Modell) oder nach dem Modell der fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Cost-Modell). Das Wahlrecht muss für alle Anlageimmobilien in gleicher Weise ausgeübt werden.

Bei Anwendung des Fair Value-Modells sind die Immobilien zu jedem Stichtag zum beizulegenden Zeitwert neu zu bewerten. Wertänderungen sind erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Bei Anwendung des Cost-Modells bewertet das Unternehmen seine gesamten Anlageimmobilien entsprechend dem Anschaffungskostenmodell bei Sachanlagen. Auch bei Wahl dieses Modells sind jedoch die beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien im Anhang offenzulegen. Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien ist demzufolge, unabhängig von der Methodenwahl, zu jedem Stichtag zu ermitteln.

# 59

## Was ist bei der Bilanzierung von gemischt genutzten Immobilien zu beachten?

Wird eine Immobilie sowohl eigenbetrieblich genutzt als auch in Teilen vermietet, liegt eine Mischnutzung vor. Dies ist etwa der Fall, wenn ein Unternehmen in einem eigenen Bürogebäude eine Etage als Verwaltungssitz nutzt und die übrigen Etagen an Externe vermietet. Eine separate Klassifizierung der vermieteten Etagen des Bürogebäudes als Anlageimmobilie ist in diesem Fall nur dann möglich, wenn diese Teile rechtlich selbstständig veräußert oder im Rahmen eines Finanzierungsleasings vermietet werden könnten. Ist dies nicht der Fall, kann die gesamte Immobilie nur dann als Anlageimmobilie klassifiziert werden, wenn der Anteil der eigenen betrieblichen Nutzung im Verhältnis zur Vermietung nur unwesentlich ist. Als unwesentlich wird in der Literatur eine Grenze von höchstens fünf Prozent angenommen.

# 60

## Was geschieht im Falle einer Nutzungsänderung?

Ändert sich im Zeitablauf die Nutzung einer Immobilie, ist nach IFRS grundsätzlich eine Umklassifizierung des Immobilienvermögens durchzuführen. Während bei der erstmaligen Bilanzierung einer Immobilie die zukünftige Nutzungsabsicht der Unternehmensleitung zugrunde gelegt wird, setzt eine nachträgliche Umklassifizierung eine tatsächlich eingetretene Nutzungsänderung der Immobilie voraus. Eine Umklassifizierung ist in folgenden Fällen des Nutzungswechsels durchzuführen:

- Beginnt die Eigennutzung einer bisher als Anlageimmobilie bilanzierten Immobilie, ist diese ab diesem Zeitpunkt als Sachanlage gemäß IAS 16 zu bilanzieren. Sofern das Fair Value-Modell angewandt wurde, entsprechen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für die Folgebewertung gemäß IAS 16 dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung. Bei Anwendung des Cost-Modells erfolgt

die Folgebewertung zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

- Wird bei einer Anlageimmobilie mit umfangreichen Entwicklungs- und Umgestaltungsmaßnahmen begonnen, um die Immobilie anschließend zu veräußern, ist diese in das Vorratsvermögen zu übertragen und gemäß IAS 2 zu bilanzieren. Hierbei müssen objektiv erkennbare Maßnahmen zur Entwicklung der Immobilien erfolgen. Sofern die Unternehmensleitung lediglich die Absicht hat, eine Anlageimmobilie zu veräußern, ohne sie vorher zu entwickeln, ist eine Umgliederung in das Vorratsvermögen dagegen ausgeschlossen. Die Bewertung erfolgt im Falle der Umgliederung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value-Modell) beziehungsweise zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Cost-Modell).
- Endet die Eigennutzung einer Immobilie und wird ein Mietverhältnis begründet, ist die Immobilie ab diesem Zeitpunkt als Anlageimmobilie gemäß IAS 40 weiterzuführen. Bei Anwendung des Fair Value-Modells ist die Immobilie im Zeitpunkt der Nutzungsänderung zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Der Unterschied zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert ist hierbei gemäß den Vorschriften zur Neubewertungsmethode nach IAS 16 zu behandeln. Liegt der beizulegende Zeitwert über den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, ist der Unterschiedsbetrag entsprechend in einer Neubewertungsrücklage zu erfassen.

Wird eine bisher im Vorratsvermögen bilanzierte Immobilie erstmals vermietet, ist sie fortan als Anlageimmobilie gemäß IAS 40 zu führen. Bei Anwendung des Fair Value-Modells wird ein Gewinn oder Verlust aus der Neubewertung im Zeitpunkt der Umgliederung (Differenzbetrag zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert) unmittelbar erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Auch bei grundsätzlich weiterhin bestehender Veräußerungsabsicht der Unternehmensleitung kann eine Umgliederung einer Immobilie aus dem Vorratsvermögen in die Anlageimmobilien sachgerecht sein. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Vermietung nicht nur vorübergehend erfolgt oder das Unternehmen mit der Veräußerung warten möchte, bis sich die Bedingungen am Markt verbessert haben.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Immobilien, sofern sie die Kriterien von zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten erfüllen, ab diesem Zeitpunkt gemäß IFRS 5 zu bilanzieren sind.

# 61

## Wie sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Immobilien zu ermitteln?

Nach den IFRS beinhalten die Anschaffungskosten sämtliche Kostenbestandteile, die anfallen, um den Vermögenswert in den Zustand seiner erstmaligen Nutzung zu versetzen. Neben dem Kaufpreis zählen hierzu dem Erwerbsvorgang unmittelbar zurechenbare Anschaffungsnebenkosten, bei Immobilien insbesondere Grunderwerbsteuer – soweit vom Käufer getragen –, Maklerhonorare und Notarkosten.

Die Herstellungskosten einer Immobilie umfassen sämtliche herstellungsrelevanten Einzel- und Gemeinkosten einschließlich herstellungsbezogener Kosten der Verwaltung und des sozialen Bereichs sowie Abschreibungen. Soweit es sich um Immobilien handelt, deren Verkaufs- oder Nutzungsfähigkeit erst nach längerer Herstellungszeit gegeben ist, womit nach IAS 23 ein sogenannter qualifizierter Vermögenswert vorliegt, sind auch die unmittelbar der Erstellung zuzurechnenden Fremdkapitalkosten in die Herstellungskosten einzubeziehen.

Bei selbst genutzten Immobilien zählen zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten auch zukünftige Aufwendungen zur Wiederherstellung des Grundstücks in den ursprünglichen Zustand (Rückbauverpflichtungen). Sie sind mit dem Barwert anzusetzen und als Rückstellung zu erfassen.

# 62

## Wie sind die Anschaffungskosten auf Grundstücke und Gebäude aufzuteilen?

Grundstücke und Gebäude sind einzeln zu bilanzieren, auch wenn sie gemeinsam erworben wurden und nur ein Gesamtkaufpreis vereinbart wurde. Zur Aufteilung des Kaufpreises bei Erwerb eines bebauten Grundstücks geben die IFRS kein festes Verfahren vor. Der

Kaufpreis ist nach herrschender Meinung im Verhältnis der beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) auf Gebäude und Grundstücke aufzuteilen. Eine Übernahme einer gegebenenfalls bereits im Kaufvertrag erfolgten Aufteilung des Kaufpreises ist nur möglich, wenn sie die tatsächlichen Wertverhältnisse zutreffend widerspiegelt.

# 63

## Welche Abweichungen bestehen nach HGB?

Handelsrechtlich erfolgt eine Unterscheidung des Immobilienvermögens in Anlage- und Umlaufvermögen. Die Klassifizierung erfolgt hierbei gemäß den allgemeinen handelsrechtlichen Grundsätzen: Sofern eine Immobilie dauernd dem Geschäftsbetrieb dient, ist sie dem Anlagevermögen zuzuordnen, ansonsten dem Umlaufvermögen. Das Kriterium „dauernd“ ist nicht auf einen fest definierten Zeitraum bezogen, entscheidend ist vielmehr die Zweckbestimmung der Immobilie: Immobilien, die ausschließlich zur Weiterveräußerung erworben wurden, dienen nicht dauernd dem Geschäftsbetrieb und sind dementsprechend im Umlaufvermögen unter den Vorräten auszuweisen. Hinsichtlich der Bewertung unterliegen Immobilien des Vorratsvermögens als Umlaufvermögen dem strengen Niederstwertprinzip. Es ergeben sich hierbei keine wesentlichen Abweichungen zwischen HGB und IFRS bei der Stichtagsbewertung.

Vom Unternehmen selbst genutzte Immobilien sind handelsrechtlich nach den allgemeinen Grundsätzen dem Anlagevermögen zuzuordnen, da sie dauernd dem Geschäftsbetrieb dienen. Gebäude des Anlagevermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu aktivieren und planmäßig über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abzuschreiben. Bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung am Bilanzstichtag ist eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorzunehmen.

Langfristig vermietete Immobilien sind handelsrechtlich dem Anlagevermögen zuzuordnen. Die Bilanzierung erfolgt entsprechend den oben dargestellten Grundsätzen für selbst genutzte Immobilien. Sofern das Mietverhältnis als Finanzierungsleasing zu klassifizieren ist, ergeben sich eigenständige Bilanzierungsfolgen.

## 64

### Wie ist der beizulegende Wert handelsrechtlich definiert?

Auch handelsrechtlich ist grundsätzlich eine Umgliederung zwischen Anlage- und Umlaufvermögen vorzunehmen, sofern sich im Zeitablauf die Zweckbestimmung einer Immobilie ändert und die Änderung bereits zum Bilanzstichtag eingetreten ist. So ist beispielsweise eine ursprünglich zur Weiterveräußerung erworbene Immobilie dann in das Anlagevermögen zu überführen, wenn die Veräußerungsabsicht aufgegeben wurde und zukünftig eine Vermietung erfolgt.

Handelsrechtlich sind Aufwendungen aus Rückbauverpflichtungen nicht Bestandteil der Anschaffungs- und Herstellungskosten, sondern werden rätierlich durch Bildung einer Ansammlungsrückstellung erfasst. Weitere Unterschiede zwischen Handelsrecht und IFRS bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten können sich insbesondere aufgrund der nach IAS 23 verpflichtenden Einbeziehung von Fremdkapitalkosten bei Vorliegen eines qualifizierten Vermögenswerts ergeben. Im Übrigen führen die Unterschiede im Anschaffungs- und Herstellungskostenbegriff in der Praxis nicht zu wesentlichen Abweichungen zwischen Handelsrecht und IFRS in Bezug auf Immobilien.

## VII Wertminderungen bei Immobilien

Immobilien stellen langlebige Vermögensgegenstände dar. Immobilienwerte schwanken im Lebenszyklus insbesondere in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung, den regionalen und demografischen Gegebenheiten, der jeweiligen Nutzung und – insbesondere bei Gewerbeimmobilien – der Branchenentwicklung am jeweiligen Standort. Darüber hinaus wird der Immobilienmarkt in besonderer Weise von politisch motivierter Ausgestaltung des gesamten sachbezogenen juristischen und steuerlichen Umfelds beeinflusst.

Die bilanzielle Bewertung des Immobilienvermögens ist handelsrechtlich von temporären Wertschwankungen entkoppelt. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung ist zum Bilanzstichtag auf den beizulegenden Wert abzuschreiben.

Der Begriff beizulegender Wert ist im Handelsrecht nicht eindeutig definiert. Sofern von einer Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs oder einer fortgeführten Nutzung der bilanzierten Immobilien des Sachanlagevermögens ausgegangen wird, kann bei der Bestimmung des beizulegenden Werts wie beim sonstigen Sachanlagevermögen grundsätzlich auf die Wiederbeschaffung der Immobilie abgestellt werden. Der beizulegende Wert entspricht dann dem Wiederbeschaffungswert einer hinsichtlich Nutzung, Zustand und Lage vergleichbaren Immobilie. Bei Immobilien wird der Wiederbeschaffungswert regelmäßig aus dem Ertragswert der Immobilie abgeleitet.

Es besteht in Literatur und Praxis ein gewisser Auslegungsspielraum, wie bei der Bestimmung des beizulegenden Werts mit den Anschaffungsnebenkosten einer Immobilie zu verfahren ist. Der beizulegende Wert kann sowohl als Netto- bzw. Ertragswert als auch als Bruttowert inklusive Transaktionskosten verstanden werden. Dabei entspricht der Nettowert dem Verkehrswert (Marktwert) nach gängigen nationalen und internationalen Definitionen, der Bruttowert resultiert aus der additiven Erhöhung des Ertragswerts um die im Zuge einer (hypothetischen) Beschaffung der Immobilie entstehenden Transaktionskosten, also in der Regel Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklergebühren. Der Bruttowert ist dann maßgeblich, wenn bei der zu bilanzierenden Immobilie dem Wiederbeschaffungskalkül gefolgt wird.

# 65

## Wann und in welcher Höhe ist nach HGB eine außerordentliche Abschreibung vorzunehmen?

Über die planmäßige Abschreibung hinaus sind Wertminderungen handelsrechtlich dann zu berücksichtigen, wenn der beizulegende Wert am Bilanzstichtag voraussichtlich dauerhaft unter dem Buchwert liegt. Der Zeitraum der Dauerhaftigkeit ist durch deutsches Recht nicht vorgegeben, es eröffnen sich somit für den Bilanzierenden gewisse Bewertungsspielräume.

IDW IFA 2 (Stand 27. April 2015), *Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz* nennt bei dauerhafter Nutzungsabsicht der Immobilie durch den Bilanzierenden folgende Kriterien für eine dauernde Wertminderung:

- Der beizulegende Stichtagswert liegt erheblich unter dem Buchwert und
- dieser beizulegende Stichtagswert ist nicht nur vorübergehend.

Vorübergehend im Sinne des IFA 2 ist eine Wertminderung dann, wenn aufgrund nachweisbarer Umstände erwartet werden kann, dass mittelfristig, also innerhalb eines Zeitraums von drei bis fünf Jahren, der beizulegende Wert den fortgeführten Buchwert wieder erreichen wird. Bei Gebäuden, die am Bewertungsstichtag eine besonders lange Restnutzungsdauer haben (in der Regel mindestens 40 Jahre), kann der Beurteilungszeitraum auch auf zehn Jahre ausgedehnt werden.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Werts ist bei dauerhafter Nutzungsabsicht auf den aus Sicht des Bilanzierenden ermittelten subjektiven Immobilienwert abzustellen. Dieser Wert unterscheidet sich vom Verkehrswert einer Immobilie dadurch, dass im Wert auch individuelle Verhältnisse des Bilanzierenden wie beabsichtigte Nutzungsveränderungen, steuerliche Verhältnisse oder Finanzierungsbedingungen berücksichtigt werden.

Der subjektive Immobilienwert bzw. der hier maßgebliche beizulegende Wert ist regelmäßig aus dem Ertragswert abzuleiten. Unter Berücksichtigung von IFA 2 ist somit die Frage zu beantworten, welche nachweisbaren Umstände gegebenenfalls Auswirkungen auf die Entwicklung des Ertragswerts über den Zeitraum von drei bis fünf bzw. zehn Jahren haben und wie die resultierenden Effekte bei der Bemessung einer potenziellen Wertminderung zu berücksichtigen sind.

Als nachweisbare Umstände kämen im Rahmen einer Ertragswertermittlung in Betracht:

- Erhöhung der laufenden Mieterträge im Zeitverlauf
- Abbau von Flächenleerstand
- Verminderung von Instandhaltungsstau

Sofern zum Abschlussstichtag wertbeeinflussende Umstände vorliegen, wenn also eine Immobilie zum Beispiel deutlich unter Marktniveau vermietet ist, Flächenleerstand aufweist oder Instandhaltungsstau besteht, sind diese Umstände regelgemäß im ermittelten Ertragswert berücksichtigt.

In der Bilanzierungspraxis wird bei der Würdigung der Dauerhaftigkeit einer Wertminderung in der Regel wie folgt vorgegangen:

- Bestimmung des Marktwerts zum Abschlussstichtag,
- Ermittlung des fortgeführten Buchwerts in drei bis fünf bzw. zehn Jahren,
- Vergleich des Marktwerts mit dem fortgeführten Buchwert.

Sofern der fortgeführte Buchwert den Marktwert übersteigt, liegen konkrete Anzeichen für eine potenzielle Wertminderung vor. Werden die Anschaffungsnebenkosten zunächst ausgeblendet, sind mehrere Vorgehensweisen bei der Ermittlung der außerplanmäßigen Abschreibung denkbar:

- Abschreibung in Höhe der Differenz zwischen Buchwert und Marktwert am Bilanzstichtag, somit auf den Marktwert
- Abschreibung in Höhe der Differenz zwischen fortgeführtem Buchwert in drei bis fünf bzw. zehn Jahren und Marktwert
- zusätzliche Berücksichtigung der im Marktwert zum Bilanzstichtag enthaltenen, nicht nachhaltig wertmindernden Faktoren.

Folgendes Beispiel illustriert die unterschiedlichen Vorgehensweisen:

### Beispiel a

Eine Immobilie wurde zum 31. Dezember 2004 erworben. Der Kaufpreis belief sich auf MEUR 1,5. Der Gebäudeanteil beträgt 50 Prozent, die Abschreibungshöhe zwei Prozent des Gebäudewerts p. a., somit TEUR 15 p. a. Der Buchwert zum 31. Dezember 2014 beträgt MEUR 1,35.

Der fortgeführte Buchwert nach fünf Jahren ab Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2019 beträgt MEUR 1,275.

Zum 31. Dezember 2014 erfolgt aufgrund des Auszugs des alleinigen Mieters eine Wertermittlung. Vor dem Hintergrund des Leerstands des Objekts wird die Immobilie bei einer Marktmiete nach Vollvermietung von TEUR 60 p. a. und einem Faktor von 16,0 mit einem Marktwert von TEUR 900 begutachtet.

Für Wertermittlungszwecke wird angenommen, dass die Immobilie im Zeitraum von fünf Jahren an mehrere Nutzer vermietet wird. Umbaukosten fallen nur in unwesentlicher Höhe an, Instandhaltungsstau besteht nicht.

Unter Berücksichtigung unveränderter Marktverhältnisse stellt sich die Buch- und Marktwertentwicklung über den Zeitraum von fünf Jahren wie folgt dar:

Folgende Optionen sind bei der Berechnung der außerplanmäßigen Abschreibung im Beispielfall denkbar:

<b>1</b>	Marktwert	31. 12. 2014	900.000 €
	Buchwert	31. 12. 2014	1.350.000 €
<b>Außerplanmäßige Abschreibung</b>			<b>450.000 €</b>
<b>2</b>	Marktwert	31. 12. 2011	900.000 €
	Buchwert	31. 12. 2019	1.275.000 €
<b>Außerplanmäßige Abschreibung</b>			<b>375.000 €</b>
<b>3</b>	Marktwert	31. 12. 2019	960.000 €
	Buchwert	31. 12. 2014	1.350.000 €
<b>Außerplanmäßige Abschreibung</b>			<b>390.000 €</b>

Zu beachten wäre, dass es sich bei Option 3 nicht um eine Marktwertprognose handelt. Es wird lediglich der sich abbauende Effekt aus dem bestehenden Leerstand in die Überlegung einbezogen, inwiefern eine dauernde Wertminderung der Immobilie unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag getroffenen Annahmen vorliegt.

Im Beispiel wurde davon ausgegangen, dass die Wertminderung vollumfänglich dem Gebäude zuzurechnen ist. Grundsätzlich ist im Rahmen der Bewertung zu berücksichtigen, ob das Grundstück ebenfalls im Wert

	31. 12. 2011	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016
<b>Buchwert 1. 1.</b>	1.365.000 €	1.350.000 €	1.335.000 €	1.320.000 €	1.305.000 €	1.290.000 €
<b>planmäßige Abschreibungen</b>	-15.000 €	-15.000 €	-15.000 €	-15.000 €	-15.000 €	-15.000 €
<b>Buchwert 31. 12.</b>	1.350.000 €	1.335.000 €	1.320.000 €	1.305.000 €	1.290.000 €	1.275.000 €
<b>Marktwert 31. 12.</b>	900.000 €	912.000 €	924.000 €	936.000 €	948.000 €	960.000 €
<b>Mietausfall durch Leerstand</b>	60.000 €	48.000 €	36.000 €	24.000 €	12.000 €	0 €
<b>Marktwert (Vollvermietung)</b>	960.000 €	960.000 €	960.000 €	960.000 €	960.000 €	960.000 €
<b>Marktmiete</b>	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €
<b>Faktor</b>	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00
<b>Verkehrswert</b>	960.000 €	960.000 €	960.000 €	960.000 €	960.000 €	960.000 €
<b>Leerstand (in % der Marktmiete)</b>	100,0	80,0	60,0	40,0	20,0	0,0
<b>Mietausfall</b>	60.000 €	48.000 €	36.000 €	24.000 €	12.000 €	0 €

gemindert ist; die entsprechende Wertminderung ist dann auf Grundstück und Gebäude aufzuteilen. Hierbei ist zu beachten, dass stille Lasten im Grundstück grundsätzlich nicht mit stillen Reserven im Gebäude verrechnet werden, dies kann im Extremfall dazu führen, dass der Marktwert der Immobilie (Grund und Boden sowie Gebäude) den Buchwert übersteigt, der Wert des Grundstücks jedoch niedriger als der Buchwert ist. In diesen Fällen ist die Bewertung des Grund und Bodens einer detaillierten Prüfung zu unterziehen, ebenfalls bietet sich die Überprüfung der ursprünglichen Aufteilung zwischen Grund und Boden und Gebäude an, um außerplanmäßige Abschreibungen zu vermeiden.

Ist eine Immobilie für den Verkauf oder Stilllegung vorgesehen, wird im Unterschied zur dauerhaften Nutzungsabsicht der beizulegende Wert aus dem intersubjektiv nachprüfbareren Immobilienwert abgeleitet. Dieser intersubjektiv nachprüfbarere Wert orientiert sich am Preis, den ein beliebiger potenzieller Investor für das Grundstück bezahlen würde, der Wert entspricht somit dem Verkehrswert nach gängigen nationalen und internationalen Definitionen. Sofern ein noch nicht verschlissenes Gebäude zum Abriss vorgesehen ist, sind bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts die Leerstandsentwicklung bis zum Abrisszeitpunkt und die verkürzte Nutzungsdauer zu berücksichtigen. Ist das Gebäude zum Abschlussstichtag verschlissen und nicht mehr nutzbar, ist das Gebäude vollständig abzuschreiben, wobei die Kosten für den Abriss des Gebäudes grundsätzlich Aufwand der Periode des Abrisses darstellen.

## 66

### Wann und wie erfolgt ein Impairment-Test nach IFRS und wie hoch ist die außerplanmäßige Abschreibung?

Die Werthaltigkeit von Immobilien, die nach IAS 16 mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bilanzieren sind, ist dann zu überprüfen, wenn Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen.

Für nach IAS 40 bilanzierte Investment Properties entfällt in der Bilanzierungspraxis ein Impairment-Test. Die Immobilien werden turnusmäßig, jedoch mindestens einmal jährlich zum Fair Value bewertet werden. Bei Immobilien, die nach dem Cost-Modell bilanziert werden, ist der Fair Value im Anhang anzugeben und ein Impairmenttest nach IAS 36 durchzuführen.

Bei eigengenutzten Immobilien können konkrete Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen, wenn Flächen für eine Eigennutzung nicht mehr benötigt werden und einer Nachnutzung zugeführt werden müssen oder die Immobilie durch behördliche Auflagen in ihrer Nutzung beeinträchtigt wird, etwa aufgrund durchzuführender Brandschutzmaßnahmen.

Die Buchung der Wertminderung erfolgt bei eigengenutzten Immobilien dann, wenn laut Impairment-Test der erzielbare Ertrag (Recoverable Amount) unter dem Buchwert liegt. Der Recoverable Amount ist als höherer Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten (Fair Value less Cost of Disposal) und Nutzungswert (Value in Use) definiert.

Der Fair Value less Cost of Disposal entspricht dem Marktwert der Immobilie, gemindert um direkt zurechenbare Kosten aus der Veräußerung der Immobilie. Eine Gleichsetzung mit einem Liquidations- oder Zwangsversteigerungswert ist nicht geboten, da für die Ermittlung des Fair Value less Cost of Disposal Marktbedingungen bzw. gewöhnlicher Geschäftsverkehr angenommen werden.

Bei eigengenutzten Immobilien liegt regelgemäß kein Nutzungswert vor, da der Immobilie kein eigenständiger Cashflow zuzuordnen ist. Die Überprüfung eines Wertminderungsbedarfs erfolgt daher innerhalb einer Cash-generating Unit oder als Corporate Asset. Hier richtet sich der Impairment-Bedarf jedoch nicht mehr nach dem immobilienwirtschaftlichen Risiko, sondern nach der Geschäftsentwicklung der definierten Zahlungsmittel generierenden Einheit aus.

# 67

## Kann ein einmal wertgeminderter Gebäudeanteil bzw. ein einmal wertgeminderter Grund- und Bodenanteil in den Folgejahren wieder zugeschrieben werden?

Falls die Gründe für eine vorherige außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind, sind im HGB-Abschluss die Buchwerte erfolgswirksam maximal bis zur Höhe der um planmäßige Abschreibungen fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten wieder zuzuschreiben. Ein niedrigerer Wertansatz des Gebäude- oder des Grund- und Bodenanteils darf demzufolge nicht beibehalten werden.

Dieses Wertaufholungsgebot gilt auch für den IFRS-Abschluss des die Immobilie haltenden Unternehmens bei Anwendung des Anschaffungskostenmodells. Wie nach HGB sind auch nach IFRS die Zuschreibungsbeiträge bei Anwendung dieses Modells erfolgswirksam zu erfassen.

# 68

## Wie wird der Fair Value nach IFRS definiert und wie wird dieser ermittelt?

Das IASB veröffentlichte im Rahmen eines Reformprojekts am 12. Mai 2011 den IFRS 13, *Fair Value Measurement*. Mit der Veröffentlichung dieses Standards erfolgte eine internationale Vereinheitlichung der Definition und der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes. Zudem wurden die Anhangangaben zum Fair Value einheitlich geregelt.

IFRS 13 definiert den Fair Value wie folgt: „Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.“ Der Fair Value wird explizit als „Exit Price“ bezeichnet (IFRS 13.2). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräuße-

rer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Veräußerungsabsicht und -fähigkeit. Unterstellt wird gewöhnlicher Geschäftsverkehr, das heißt preisrelevante Sondereffekte, etwa aus Zwangsverwertungen, sind nicht zu beachten.

IFRS 13 definiert insbesondere das Konzept des Highest and Best Use als zentrales Wertkonzept bei der Ableitung des Fair Values der Non-financial Assets. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens richtet sich dem IFRS 13 zufolge insbesondere an den für die Anwendung des Verfahrens zur Verfügung stehenden Input-Daten aus, zudem wird der Umgang mit Transaktionskosten spezifiziert.

Nach der Definition des Fair Values ist aus der Perspektive der relevanten Marktteilnehmer die bestmögliche Nutzung (Highest and Best Use) der Immobilie zu unterstellen. Nach IFRS 13 stellt die zum Bewertungsstichtag bestehende Nutzung die bestmögliche Nutzung dar, es sei denn, dass aus dem Immobilienmarkt eine bessere Verwertbarkeit der Immobilie ableitbar ist. Dies können beispielsweise Umnutzungen von nicht marktgängigen Bürogebäuden in Wohnimmobilien oder die Entwicklung derzeit unbebauter Grundstücke sein. Der Standard nennt drei Kriterien, die für die Berücksichtigung einer Umnutzung erfüllt sein müssen:

- physische Realisierbarkeit – die Immobilie ist technisch umnutzbar
- rechtliche Zulässigkeit – die Umnutzung ist grundsätzlich genehmigungsfähig (Baugenehmigung oder Vereinbarkeit mit dem Bebauungsplan)
- finanzielle Umsetzbarkeit – die Umnutzung führt insgesamt zu einer positiven Rendite (Marktgängigkeit).

Die Einführung des Wertkonzepts des Highest and Best Use im Rahmen der Fair Value-Ermittlung für Non-financial Assets stellt Übereinstimmung mit dem zentralen Wertkonzept der nationalen und internationalen Immobilienbewertungslehre her. Durch das Konzept des Highest and Best Use ist insbesondere eine Projektentwicklung unter Berücksichtigung von zukünftigen Ausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung sowie des damit einhergehenden zukünftigen Nutzens zu bewerten.

## 69

### Gibt es eine Bewertungshierarchie und wie sind die Bewertungsmethoden ausgestaltet?

IFRS 13 rückt die Qualität der bewertungsrelevanten Input-Faktoren in den Vordergrund. Es werden wie bisher drei Stufen unterschieden: Stufe 1 (Unadjusted Quoted Prices) scheidet für Immobilienbewertungen aus, da aufgrund des Spezifizierungsgrads und der eingeschränkten Transaktionstätigkeit üblicherweise keine identischen Immobilien am Markt verfügbar sind. Bewertungen der Stufe 2 sind grundsätzlich denkbar, sofern Kennzahlen ähnlicher Immobilien wie Quadratmeterpreise oder Ertragsfaktoren zugänglich und ohne wesentliche Anpassung verwendbar sind (Observable Inputs). Sofern wesentliche (significant) Anpassungen an Vergleichsparameter notwendig sind, erfolgt die Bewertung der Immobilie nach Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie.

Die anzuwendende Bewertungsmethode richtet sich stets nach der Verfügbarkeit und der Qualität der Observable Inputs aus. Als Methoden kommen wie bisher das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren für Renditeimmobilien und unter bestimmten Voraussetzungen das Sachwertverfahren für eigengenutzte Immobilien in Betracht.

## 70

### Werden im Fair Value Transaktionskosten berücksichtigt?

IFRS 13 definiert Transaktionskosten als direkt zurechenbare, aus der Transaktion zusätzlich entstehende Kosten; es besteht laut IFRS 13 Deckungsgleichheit von Transaktionskosten (Transaction Costs) und Veräußerungskosten (Cost to Sell). Transaktionskosten im Sinne dieses Regelwerks sind somit vor, während oder nach finaler (hypothetischer) Preisverhandlung auf der Seite des Veräußerers zusätzlich anfallende Kosten. Darunter

fallen bei Immobilientransaktionen Kosten für die unmittelbare Herstellung der Veräußerbarkeit (etwa Vendor Due Diligence) und gegebenenfalls zu übernehmende Maklerhonorare oder Notarkosten. Bei der Bestimmung des Fair Values sind diese Kosten nicht vom Marktwert bzw. vom Verhandlungsergebnis abzusetzen. Für die Fair Value-Bestimmung nach IAS 40 bedeutet dies, dass stets auf die ermittelten Marktwerte abgestellt wird.

## VIII Veräußerung von Immobilien

Als Folge der Finanzmarktkrise zeigte sich bei vielen Unternehmen im Immobiliensektor an den vergangenen Bilanzstichtagen eine erhöhte Absicht, Immobilien zu veräußern. Diese Veräußerungsabsicht resultiert unter anderem aus geänderten Geschäftsstrategien, dem Bruch von Kredit-Covenants und akutem Liquiditätsbedarf. Da sich der Buchwert einer Immobilie unter solchen Umständen überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung ergibt, sind mit IFRS 5 besondere Ausweis- und Bewertungsregeln für zur Veräußerung gehaltene Immobilien vorgegeben. Diese Regeln ermöglichen dem Bilanzadressaten eine verlässliche Beurteilung der Veräußerungspläne der Geschäftsführung.

## 71

### Welche Immobilien müssen bei Veräußerung gesondert bilanziert werden?

Die Regeln des IFRS 5 betreffen nur langfristige Vermögenswerte. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen werden als langfristige Vermögenswerte eingestuft. Aufgrund einer Handelsabsicht als Vorratsvermögen eingestufte Immobilien oder für Dritte erstellte oder entwickelte Immobilien fallen dagegen als kurzfristige Vermögenswerte nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 5, soweit sie nicht Bestandteil einer Abgangsgruppe, die andere langfristige Vermögenswerte enthält, sind.

## 72

## Unter welchen Voraussetzungen erfolgt die gesonderte Bilanzierung?

Die Anwendung von IFRS 5 verlangt die Erfüllung bestimmter Bedingungen, die in der Praxis teilweise schwer nachweisbar sind. Daher werden Immobilien oft nur bei bereits vorliegenden notariell beurkundeten Verkaufsverträgen oder vertraglichen Absichtserklärungen (Letter of Intent) umgegliedert. Dies stellt aber den spätesten Zeitpunkt einer Umklassifizierung dar. Üblicherweise sollten die im Folgenden dargestellten Bedingungen schon vor Abschluss des Verkaufsvertrags oder der vertraglichen Absichtserklärung erfüllt sein. Eine Umklassifizierung zu einem früheren Zeitpunkt ist daher in vielen Fällen notwendig.

Die zur Veräußerung gehaltene Immobilie muss im Einzelnen folgende Bedingungen kumulativ erfüllen:

- Verfügbarkeit zur sofortigen Veräußerung im gegenwärtigen Zustand
- hohe Wahrscheinlichkeit einer Veräußerung
- Veräußerung innerhalb von zwölf Monaten.

Eine Immobilie muss im gegenwärtigen Zustand zu gängigen und üblichen Bedingungen sofort veräußerbar sein (erste Bedingung). Dieses Kriterium sollte für vermietete und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in der Regel unproblematisch sein, also zum Beispiel für klassische Büroimmobilien, Shoppingcenter oder Mehrfamilienhäuser. Zur Erzielung von Mieteinnahmen gehaltene Immobilien sind oft ohne umfassende Renovierungsmaßnahmen im gegenwärtigen Zustand – vermietet, teilweise vermietet oder leer stehend – sofort veräußerbar. Die Veräußerung erfolgt zu gängigen und üblichen Marktbedingungen.

### Renovierungsmaßnahmen

Falls die Immobilie vor Veräußerung einer umfassenden Renovierung unterzogen werden soll, darf sie erst nach Abschluss der Renovierungsarbeiten als zur Veräußerung gehaltene Immobilie ausgewiesen werden. Eine „Veräußerung im gegenwärtigen Zustand“ ist erst dann möglich. Marktübliche Räumungs- und Renovierungsarbeiten zur Übergabe im besenreinen Zustand stehen einer sofortigen Veräußerbarkeit jedoch nicht entgegen.

### Verwaltungsgebäude

Als Sachanlage gemäß IAS 16 sollte bei einem klassischen Immobilienunternehmen nur das Verwaltungsgebäude ausgewiesen werden. Dessen Veräußerbarkeit liegt vor, wenn ein Neubau fertiggestellt oder ein angemietetes Gebäude bezugsfertig ist. Falls am Bilanzstichtag der Neubau noch nicht fertiggestellt bzw. der Mietvertrag für den neuen Verwaltungssitz noch nicht gültig ist, kann das bilanzierende Unternehmen das alte Verwaltungsgebäude in der Regel nicht sofort veräußern, weshalb ein Ausweis als zur Veräußerung gehaltene Immobilie ausscheidet.

Zweitens ist eine hohe Wahrscheinlichkeit der Veräußerung erforderlich. Als hohe Wahrscheinlichkeit (highly probable) ist eine signifikant über 51 Prozent liegende Wahrscheinlichkeit einzustufen. Damit eine Veräußerung hoch wahrscheinlich ist, muss die zuständige Managementebene sich auf einen Plan zur Veräußerung verpflichtet haben. Vor dem Bilanzstichtag muss das Unternehmen daher einen entsprechenden Beschluss oder Plan verabschieden. Falls dieser erst nach dem Bilanzstichtag, aber vor Aufstellung des Jahresabschlusses getroffen bzw. verfasst wird, scheidet ein Ausweis als zur Veräußerung gehaltene Immobilie aus. Des Weiteren muss das bilanzierende Unternehmen die Immobilie aktiv am Markt anbieten oder Makler mit der Käufersuche beauftragt haben.

Der Beginn der aktiven Vermarktung muss ebenfalls vor dem Bilanzstichtag liegen. Die Vermarktung muss außerdem zu einem im Verhältnis zum gegenwärtigen Fair Value angemessenen Preis erfolgen. Das bilanzierende Unternehmen muss daher vor dem Bilanzstichtag die erforderlichen Schritte – Veräußerungsplan, Vermarktungsbeginn etc. – einleiten. Eine reine Veräußerungsabsicht des bilanzierenden Unternehmens reicht nicht dafür aus, eine Immobilie als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswert zu klassifizieren. Vielmehr wird eine Veräußerungsverpflichtung des Managements verlangt, was flexiblen Strategien und Verwertungsalternativen wie einer Vermietung entgegensteht.

Die dritte Bedingung verlangt, dass die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb von zwölf Monaten nach der Einstufung der Immobilie als zur Veräußerung gehalten erfolgt. Als Beginn der Zwölf-Monats-Frist ist der Moment zu verstehen, in dem die übrigen Voraussetzungen – Datum des Veräußerungsbeschlusses oder -plans oder Vermarktungsbeginn – erfüllt sind. Nach IDW RS HFA 2 Tz. 98 sind die Bewertungsvorschriften bereits unterjährig ab Erfüllung der Voraussetzungen anzuwenden. Innerhalb des Zeitraums muss eine Planänderung oder eine Planaufhebung zudem unwahrscheinlich sein.

Gerade bei Immobilien mit hohen oder strukturellen Leerständen wird es häufig vorkommen, dass trotz beabsichtigter Veräußerung diese Veräußerung nicht innerhalb der Frist von zwölf Monaten gelingen wird. Bei diesen „Problemimmobilien“ ist zudem das Kriterium „Vermarktung zu einem im Verhältnis zum gegenwärtigen Fair Value angemessenen Preis“ als schwer erfüllbar einzustufen. Ein Ausweis als zur Veräußerung gehalten wird daher für diese Immobilien eher die Ausnahme sein. Eine solche Ausnahme liegt unter anderem dann vor, wenn vor dem Bilanzstichtag ein Letter of Intent oder ein Kaufvertrag mit Besitzübergang nach dem Stichtag unterschrieben wurde. Von einer wahrscheinlichen Veräußerung innerhalb von zwölf Monaten zum Fair Value ist anhand eines Letter of Intent oder Kaufvertrags auszugehen.

73

### Ist die gesonderte Bilanzierung auch auf Projektentwicklungen anzuwenden?

Projektentwicklungen werden seit dem 1. Januar 2009 bei entsprechender Nutzungsabsicht als Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, kategorisiert und fallen daher als langfristige Vermögenswerte in den Anwendungsbereich von IFRS 5. Die gesonderten Bilanzierungsregeln sind anzuwenden, wenn die Projektentwicklung die oben dargestellten Bedingungen erfüllt. Die Verkaufsfähigkeit im gegenwärtigen Zustand ist aber kritisch zu hinterfragen. Falls eine Veräußerung erst nach Fertigstellung möglich oder wirtschaftlich sinnvoll ist, scheidet eine Anwendung von IFRS 5 aus. Bei einer möglichen und geplanten Veräußerung zu Beginn oder während der Bauphase im gegenwärtigen Zustand ist laut IFRS 5 eine gesonderte Bilanzierung unter Voraussetzung der übrigen Bedingungen erforderlich.

74

### Wie erfolgt die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien?

Die Regelungen des IFRS 5 sind auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum Fair Value bewertet werden, nur hinsichtlich des Ausweises, aber nicht hinsichtlich der Bewertung anzuwenden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, bei denen der Bilanzierende die Fair Value-Folgebewertung wählt, werden daher weiterhin gemäß IAS 40 bewertet.

Sachanlagen, die als zur Veräußerung gehaltene Immobilien kategorisiert werden, sind mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert vor Umklassifizierung und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Nettoveräußerungswert) anzusetzen. Die Veräußerungskosten umfassen alle direkt der Veräußerung zurechenbaren Kosten, etwa Maklerprovisionen, mit Ausnahme von Steuern und Finanzierungskosten. Die Sachanlagen werden ab dem Zeitpunkt der Umklassifizierung nicht mehr planmäßig, sondern nur noch bei Bedarf, also außerplanmäßig, abgeschrieben.

75

### Wie erfolgt der Ausweis von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien?

Zur Veräußerung gehaltene Immobilien werden in der Bilanz als separate Kategorie der kurzfristigen Vermögenswerte als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen.

## 76

### Was ist die Konsequenz daraus, dass eine Immobilie nicht innerhalb von zwölf Monaten veräußert werden konnte?

Eine Verlängerung der Zwölf-Monats-Frist ist zulässig, falls die Verzögerung auf Ereignisse oder Umstände zurückzuführen ist, die außerhalb der Kontrolle des bilanzierenden Unternehmens liegen. Dazu gehören eine kartell- oder aufsichtsrechtliche Genehmigung, nach Vertragsabschluss vom Käufer aufgedeckte Mängel oder überraschende Marktpreisänderungen. Zudem muss das bilanzierende Unternehmen die oben aufgeführten Voraussetzungen nach Ablauf der Zwölf-Monats-Frist vollständig erfüllen. Falls die Veräußerung innerhalb von zwölf Monaten scheitert, sollten die Kriterien „Hohe Wahrscheinlichkeit der Veräußerung“ und „Vermarktung zu einem im Verhältnis zum gegenwärtigen Fair Value angemessenen Preis“ als schwer erfüllbar eingeschätzt werden.

Gegebenenfalls muss die Immobilie, falls nicht alle Voraussetzungen erfüllt sind, wieder als langfristiger Vermögenswert eingestuft werden. Die Bewertung erfolgt dann zum niedrigeren Wert aus fortgeführtem ursprünglichem Buchwert und erzielbarem Betrag gemäß IAS 36.

## 77

### Wie werden zur Veräußerung gehaltene Immobilien nach handelsrechtlichen Grundsätzen bilanziert?

Handelsrechtlich sind Immobilien je nach Zweckbestimmung im Anlage- oder Umlaufvermögen auszuweisen. Eine separate Bilanzposition für zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände wie nach IFRS 5 existiert nicht.

Immobilien, die mit Veräußerungsabsicht erworben werden, sind nach § 247 Abs. 2 HGB nicht dazu bestimmt, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen. Sie sind daher durchgehend im Umlaufvermögen auszuweisen.

Falls Immobilien, die im Anschaffungszeitpunkt dauernd dem Geschäftsbetrieb dienen, veräußert werden sollen, sind sie weiterhin im Anlagevermögen auszuweisen, solange sie tatsächlich betrieblich genutzt werden. Die Zweckbestimmung einer Immobilie ändert sich nicht allein durch die Veräußerungsabsicht.

Die zum Zwecke der Veräußerung vorgenommene Parzellierung unbebauter Grundstücke führt nicht zu einer Umgliederung der Immobilien ins Umlaufvermögen, wenn sich der Bilanzierende auf eine bloße Veräußerungstätigkeit beschränkt, ohne die Flächen selbst als Bauland aufzubereiten. Eine solche Aufbereitung, etwa durch Beantragung und Finanzierung eines Bebauungsplans, führt hingegen zu einer Zweckänderung und damit zu einer Umgliederung ins Umlaufvermögen vor der Veräußerung.

Vermietete Immobilien, bei denen im Anschaffungszeitpunkt davon auszugehen ist, dass sie dem Geschäftsbetrieb dauernd durch Mieterträge dienen sollen, sind im Regelfall bis zur Veräußerung als Anlagevermögen auszuweisen. Eine bloße Veräußerungsabsicht führt nicht dazu, dass Immobilien bis zur Veräußerung aus dem Anlagevermögen in das Umlaufvermögen umgliedert werden müssen.

## IX Erbbaurechte

In Deutschland ist das Erbbaurecht eine beliebte Alternative zum Erwerb von Grund und Boden, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien. So besteht für den Erbbaurechtgeber die Möglichkeit, das Grundvermögen dauerhaft zu erhalten und regelmäßige Einnahmen (Erbpacht) zu erzielen. Insbesondere bei Erbengemeinschaften kann dies die Erbaueinsetzung erleichtern. Für den Erbbauberechtigten kann ein Erbbaurecht interessant sein, wenn der Erbbauzins für ihn günstiger ist als die Finanzierung des Grundstückskaufpreises.

# 78

### Wie ist ein Erbbaurecht nach IFRS zu bilanzieren?

Ein Erbbaurecht ist ein Leasingverhältnis, bei dem der Erbbaurechtgeber dem Erbbauberechtigten das Recht auf Nutzung des Grundstücks für einen vereinbarten Zeitraum überträgt und hierfür den vereinbarten Erbbauzins erhält.

Je nach Ausgestaltung eines Erbbaurechtsvertrags werden die Erbbaurechte als Vermögenswerte aktiviert oder aber bei Zahlung des Erbbauzinses ergebniswirksam verbucht. Die Art der Bilanzierung des Erbbaurechts hängt davon ab, ob der Erbbaurechtsvertrag nach IAS 17 als Operating- oder als Finanzierungsleasingverhältnis klassifiziert wird. Entscheidend für die Klassifizierung ist, ob der Erbbaurechtsvertrag dazu führt, dass die wesentlichen Chancen und Risiken an dem Grundstück („Risk and Reward“-Ansatz) auf den Erbbauberechtigten übergehen.

# 79

### Wann erfasst ein Erbbauberechtigter den Erbbauzins ergebniswirksam?

Der Erbbauzins stellt Mietaufwand für den Erbbauberechtigten dar, wenn der Erbbaurechtsvertrag die Voraussetzungen für Operate-Leasing erfüllt.

Ob es sich jedoch um ein Operate- oder um ein Finanzierungsleasing handelt, ist gesondert zu untersuchen. In IAS 17.10-11 sind verschiedene Beispiele aufgeführt, die eher für ein Finanzierungsleasing sprechen. Ein Finanzierungsleasing könnte vorliegen (nur exemplarisch), wenn am Ende der Laufzeit die Eigentumsrechte an der Immobilie auf den Leasingnehmer übertragen werden.

Bei Grundstücken wird grundsätzlich eine unbegrenzte wirtschaftliche Nutzungsdauer unterstellt. Da Erbbaurechte erfahrungsgemäß mit sehr langen Laufzeiten gewährt werden, kann eine Klassifizierung als Finanzierungsleasing sachgerecht sein, da die beim Erbbaurechtsgeber verbleibenden Chancen und Risiken, die sich aus der Bewertung des Vermögens am Ende der Laufzeit, bewertet zu Beginn der Laufzeit des Erbbaurechts, faktisch unwesentlich sind.

Klarheit bei der Klassifizierung des Erbbaurechts kann ein Barwerttest gemäß IAS 17.10 (d) verschaffen. Der Bodenrichtwert kann in Deutschland als geeigneter Ausgangspunkt für den beizulegenden Zeitwert herangezogen werden. Es wird vom Einzelfall abhängig sein, ob und welche Art von Anpassungen vorzunehmen sind. Diesem stellt man den Barwert der zu zahlenden Erbpacht gegenüber. Bei der Barwertberechnung ist grundsätzlich der Zinssatz anzusetzen, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt. Kann dieser nicht ermittelt werden, ist der Grenzfremdkapitalzinssatz des Erbbauberechtigten zu verwenden (IAS 17.20). Alternativ kann im ersten Schritt die Barwertberechnung auf Grundlage eines risikolosen Zinssatzes erfolgen. Dies ist sachgerecht, da der dem Erbbaurecht zugrunde liegende Zinssatz schwer zu schätzen ist, jedoch in der Regel höher als der risikolose Zinssatz sein dürfte. Im Ergebnis führt die Abzinsung mit einem tendenziell niedrigeren Zinssatz zu einem höheren Barwert der Erbpacht.

Beträgt der so ermittelte Barwert für die Erbpacht weniger als 90 Prozent des Grundstückszeitwertes, hat der Erbbauberechtigte eine Indikation für eine Klassifizierung als Operate-Leasing. Bleibt diese Einschätzung auch nach weiteren Analysen zutreffend, so wird der Erbbauzins regelmäßig als Mietaufwand erfasst.

## 80

### Wann erfasst ein Erbbauberechtigter einen Vermögenswert für das Erbbaurecht?

Führen der Barwerttest und die Würdigung der anderen Indikatoren dazu, dass die wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erbbauberechtigten übergehen, klassifiziert dieser das Erbbaurecht als Finanzierungsleasing. Er aktiviert das Grundstück mit dem geringeren Wert aus beizulegendem Zeitwert (Bodenrichtwert des Grundstücks) und Barwert der Mindestleasingraten. In die Mindestleasingraten fließt auf jeden Fall die zu zahlende Erbpacht einschließlich der vereinbarten Mietsteigerungen ein, die zu Beginn des Erbbaurechts bereits bekannt sind. Häufig ist die Erbpacht mit der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex wertgesichert. Bei Indexierung der Erbpacht handelt es sich um bedingte Mietzahlungen (Contingent Rents), die im Betrag nicht festgelegt sind, sondern vom (Verbraucherpreis-)Index abhängen. Bedingte Mietzahlungen sind vom Erbbaurechtsnehmer erst dann zu leisten, wenn künftig eine bestimmte Bedingung eintritt. Da der Eintritt der vereinbarten Bedingung (hier: Anstieg des Verbraucherpreisindex um x Prozentpunkte) mit Unsicherheiten behaftet ist, besteht zunächst keine vertraglich fixierte Pflicht zur Zahlung. Diese Eventualmieten fließen somit nicht in die Ermittlung der Mindestleasingzahlungen ein. Die Summe der Mindestleasingraten wird auf den Beginn des Erbbaurechts diskontiert. Der so ermittelte Barwert ist dem beizulegenden Zeitwert des Grundstücks gegenüberzustellen und der betragsmäßig geringere Wert ist zu aktivieren. Gleichzeitig passiviert der Erbbauberechtigte eine Verbindlichkeit in gleicher Höhe.

Vorausgesetzt, das Grundstück geht nach Ablauf des Erbbaurechts nicht auf den Erbbauberechtigten über, wird es über die vereinbarte Laufzeit abgeschrieben. Zudem gelten die Regeln von IAS 36 bezüglich der Wertminderung von Vermögenswerten. Die zu zahlende Erbpacht wird aufgeteilt in einen Zins- und einen Tilgungsanteil. Letzterer wird erfolgsneutral erfasst, indem die Verbindlichkeit (aus Finanzierungsleasing) sukzessive zurückgeführt wird.

## 81

### Welche weiteren Kosten werden aktiviert?

Beim Finanzierungsleasing sind Kosten, die mit dem Erbbaurecht zusammenhängen und diesem direkt zugeordnet werden können (Initial Direct Costs), als Bestandteil der Anschaffungskosten ebenfalls zu aktivieren. Zu den anfänglichen direkten Kosten zählen wie beim Grundstückserwerb die Grunderwerbsteuer und die Kosten für die notarielle Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags.

Handelt es sich bei dem Erbbaurecht um ein Operate-Leasing, hat der Erbbauberechtigte ein Wahlrecht, die anfänglichen direkten Kosten zu aktivieren oder sofort als Aufwand zu erfassen. Im Falle der Aktivierung werden die Kosten über die Laufzeit des Erbbaurechts ergebniswirksam aufgelöst.

## 82

### Wie wird das Erbbaurecht beim Erbbaurechtsgeber bilanziert?

Grundsätzlich hat der Erbbaurechtsgeber das Grundstück, für welches das Erbbaurecht eingeräumt wird, als Vermögenswert aktiviert. Führen die Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag dazu, dass die wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erbbauberechtigten

übergehen, erfasst der Erbbaurechtsgeber den Abgang des Grundstücks. Anstelle von Grund und Boden aktiviert er eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswerts, welcher der Summe aus Barwert der Mindestleasingzahlungen, garantiertem und nicht garantiertem Restwert des Grundstücks entspricht. Entstehen dem Erbbaurechtsgeber Kosten, die dem Erbbaurecht direkt zugeordnet werden können, werden diese als Bestandteil der Forderung aus Finanzierungsleasing erfasst.

Die Erbpacht ist in einen Tilgungsanteil und einen erfolgswirksam zu vereinnahmenden Zinsertrag aufzuteilen. Gegebenenfalls erfasst der Erbbaurechtsgeber Zinsaufwand aus der Finanzierung.

Verbleiben die wesentlichen Chancen und Risiken beim Erbbaurechtsgeber, aktiviert er das Grundstück als Vermögenswert weiterhin in seiner Bilanz und erfasst Mietertrag und gegebenenfalls Zinsaufwand aus der Finanzierung.

Folgendes Beispiel soll die bilanzielle Abbildung verdeutlichen:

### Beispiel b

Unternehmer X ist Eigentümer des teilweise fremdfinanzierten Grundstücks Marienplatz 1a. Die Anschaffungskosten des Grundstücks betragen MEUR 18. Er gewährt dem Einzelhändler Y, der darauf ein Warenhaus errichtet, ein Erbbaurecht an diesem Grundstück für eine Dauer von 50 Jahren. Die jährliche Erbpacht beträgt TEUR 600.

**Variante 1:** Der Erbbaurechtsgeber bleibt wirtschaftlicher Eigentümer. (Operating Lease)

Das Grundstück verbleibt in der Bilanz des Erbbaurechtsgebers, aktiviert mit den Anschaffungskosten. Die jährliche Erbpacht wird als (Miet-)Ertrag, die Zinsen aus der Fremdfinanzierung werden als Zinsaufwand erfasst.

Bank an Mietertrag	600	600
Zinsaufwand an Bank	200	200

Der Erbbauberechtigte erfasst die Erbpacht als (Miet-)Aufwand. Zudem macht er von dem Wahlrecht Gebrauch, die direkten anfänglichen Kosten (TEUR 800) zu aktivieren und über die Laufzeit des Erbbaurechts abzuschreiben. Der jährliche Abschreibungsaufwand beträgt TEUR 16.

Mietaufwand an Bank	600	600
Grundstücksgleiche Rechte an Bank	800	800
Abschreibungen an grundstücksgleichen Rechten	16	16

**Variante 2:** Der Erbbauberechtigte wird wirtschaftlicher Eigentümer.

Der Erbbaurechtsgeber zeigt den Abgang des Grundstücks an und erfasst eine Forderung (aus Finanzierungsleasing), die sukzessive durch die Erbpachtzahlungen getilgt wird. Der Buchgewinn wird anteilig über die Laufzeit der Erbbaurechtsvereinbarung erfasst. Wie bei Variante 1 erfasst er den Zinsaufwand aus der teilweisen Fremdfinanzierung erfolgswirksam.

Forderungen aus Finanzierungsleasing an Grund und Boden	19.500	18.000
an Buchgewinn Abgang Sachanlagevermögen	1.500	
Bank an Forderungen aus Finanzierungsleasing	600	200
an Zinsertrag aus Finanzierungsleasing	400	
Zinsaufwand an Bank	200	200

Der Erbbauberechtigte aktiviert den Grund und Boden mit dem geringeren Wert aus beizulegendem Zeitwert und Barwert der Mindestleasingzahlungen und eine Verbindlichkeit aus Finanzierungsleasing in gleicher Höhe. Diese wird sukzessive durch die Erbpachtzahlungen getilgt.

Grund und Boden an Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	20.300	19.500
an Bank (Zahlung Grunderwerbsteuer etc.)	800	
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	200	600
Zinsaufwendungen an Bank	600	800

## 83

### Welche Abweichungen bestehen nach HGB?

Auch handelsrechtlich ist zunächst zu beurteilen, wem das Grundstück wirtschaftlich zuzurechnen ist. Wegen der zeitlichen Befristung des Erbbaurechts ist das Grundstück in der Regel dem Erbbaurechtsgeber zuzurechnen. Demnach aktiviert dieser das Grundstück und erfasst Mietertrag und gegebenenfalls Zinsaufwand aus der Finanzierung. Der Erbbauberechtigte wiederum erfasst den periodisch zu zahlenden Erbbauzins als Mietaufwand. Die mit dem Erbbaurecht zusammenhängenden Kosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten stellen Anschaffungskosten des Erbbaurechts dar. Da die aktivierten Kosten plangemäß über die vereinbarte Laufzeit der Erbpacht abzuschreiben sind, fällt beim Erbbauberechtigten zudem Abschreibungsaufwand an. Das Erbbaurecht wird im Sachanlagevermögen als grundstücksgleiches Recht ausgewiesen.

## X Bilanzierung von Miet-Incentives

Miet-Incentives gelten als beliebte Maßnahmen, Anreize für die Neu- oder Wiedervermietung zu schaffen oder den Verkauf einer Immobilie attraktiver zu gestalten. Die bestehende Vertragsfreiheit führt dazu, dass Vermieter und Mieter die verschiedensten Arten von Incentives vereinbaren können, wie etwa Barzahlung des Vermieters (= Leasinggeber) an den Mieter (= Leasingnehmer) oder die Übernahme bzw. Rückerstattung von Kosten. Neben Mietzuschüssen, der Gewährung von mietfreien Zeiten sowie einer Staffelung der Mietzahlungen können diverse Ausgleichszahlungen vereinbart werden, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen. Für die bilanzielle Behandlung ist zunächst zu beurteilen, in welchem wirtschaftlichen Zusammenhang der Anreiz gewährt wird.

## 84

### Wie sind Miet-Incentives im Rahmen eines Operate-Leasings grundsätzlich zu bilanzieren?

Für den in der Praxis regelmäßig vorkommenden Fall, dass der Vermieter dem Mieter als Anreiz eine Zahlung leistet, gibt der SIC-15 die bilanzielle Behandlung vor. Hiernach haben sowohl Vermieter als auch Mieter den als Anreiz vereinbarten Betrag als Bestandteil der Miete zu erfassen und linear über die Laufzeit des Mietvertrags zu verteilen. Der Vermieter grenzt die Zahlung ab, indem er einen Aktivposten bildet und linear durch dessen Abschreibung eine Reduktion seiner Mieterträge vornimmt. Der Mieter grenzt ebenfalls die eingehende Zahlung ab (Passivposten) und nimmt seinerseits eine lineare Reduzierung der Mietaufwendungen vor.

#### Beispiel c

Die Immo-GmbH vermietet ab dem 1. Januar 2015 Büroflächen an eine Unternehmensberatung. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von zwölf Jahren, die monatliche Miete beträgt TEUR 20. Als Anreiz für den Vertragsabschluss zahlt die Immo-GmbH dem neuen Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses TEUR 240 (Zehn Prozent des gesamten Mietzinses).

Die Zahlung des Anreizes wird sowohl beim Vermieter als auch beim Mieter über die Vertragslaufzeit abgegrenzt.

Immo-GmbH (Vermieter)		
Aktive Rechnungsabgrenzung	240	
Zahlungsmittel		240
Mieter		
Zahlungsmittel	288	
Passive Rechnungsabgrenzung		288
Mit der monatlichen Miete wird die Rechnungsabgrenzung linear aufgelöst.		
Immo-GmbH (Vermieter)		
Zahlungsmittel	20	
Mieterträge		20

Mieterträge	2	
Aktive Rechnungsabgrenzung		2
Mieter		
Mietaufwendungen	20	
Zahlungsmittel		20
Passive Rechnungsabgrenzung	2	
Mietaufwendungen		2

## 85

### Wie sind Miet-Incentives im Rahmen eines Finanzierungsleasings grundsätzlich zu bilanzieren?

Wird der Mietanreiz im Rahmen eines Finanzierungsleasingverhältnisses gezahlt, muss dies vom Mieter in die Berechnung des Vermögenswerts und der Leasingverbindlichkeit (in der Regel Barwert der Mindestleasingzahlungen) einbezogen werden. Durch die Reduktion der Mindestleasingzahlungen ergeben sich ein geringerer Vermögenswert und eine niedrigere Leasingverbindlichkeit. Der Mieter hat demnach einen regelgemäß positiven Ergebniseffekt, da er geringere Abschreibungen und Zinsaufwendungen erfasst.

Der Vermieter dagegen berücksichtigt Miet-Incentives in voller Höhe ergebniswirksam zu dem Zeitpunkt, zu dem er die Immobilie ausbucht. So steht der Restbuchwert einer geringeren Leasingforderung gegenüber. Diese besteht aus dem Barwert der Mindestleasingzahlungen (darin sind die Miet-Incentives berücksichtigt) und des nicht garantierten Restwerts. Im Folgenden wird dargestellt, wie die in der Praxis häufig vorkommenden Miet-Incentives bilanziell abgebildet werden.

## 86

### Wie werden Mietzuschüsse von dritter Seite bilanziert?

Im Bereich der privaten Vermietung sind die Gestaltungsmöglichkeiten beim Abschluss eines Mietvertrags stark eingeschränkt. Insbesondere aus Verbraucherschutzgründen ist die Vereinbarung von Miet-Incentives zwischen Mieter und Vermieter häufig unzulässig. Die bekannteste Form von Miet-Incentives bei Wohnimmobilien sind Mietzuschüsse, die der Vermieter von dritter Seite erhält. Der Mietzuschuss wird dem Vermieter als Ausgleich für die in der Regel unter dem Marktniveau liegende Miete gewährt. In der Praxis dient dieser Zuschuss häufig als verkaufsfördernde Maßnahme bei Wohnungsbeständen, die an die eigenen Mitarbeiter zu günstigen Konditionen vermietet sind, zum Beispiel Werkswohnungen. In solchen Fällen verpflichtet sich der Verkäufer der Immobilie zur Zahlung von Mietzuschüssen für einen bestimmten Zeitraum. Im Gegenzug verpflichtet sich der Käufer und künftige Vermieter, das Mietpreisniveau nicht oder nur eingeschränkt zu erhöhen.

Mietzuschüsse, die mit einem Immobilienerwerb im Zusammenhang stehen, fließen als Kaufpreisminderung in die Ermittlung der Anschaffungskosten ein. Für den künftig zufließenden Mietzuschuss aktiviert der Erwerber bzw. künftige Vermieter einen sonstigen Vermögenswert, der bei Zahlungseingang aufgelöst wird. Die geringeren Anschaffungskosten führen zu geringeren Abschreibungsbeträgen über die voraussichtliche Nutzungsdauer.

Erhält der Mieter einen Mietzuschuss, hat er diesen als sonstigen Vermögenswert zu erfassen und mit den Mietzahlungen innerhalb einer bestimmten Zeit zu verrechnen. Anhand des folgenden Zahlenbeispiels sei die Bilanzierung erläutert:

## 87

**Beispiel d**

Das Immobilienunternehmen Immo-GmbH erwirbt die Werkwohnungen eines Chemiekonzerns. Der Kaufpreis für die Immobilien beträgt MEUR 120. Im Kaufvertrag ist vereinbart, dass die Immo-GmbH in den ersten drei Jahren die Mieten nicht erhöht. Als Ausgleich zahlt der Chemiekonzern in diesen drei Jahren einen Mietzuschuss in Höhe von MEUR 1,5 p. a. an die Immo-GmbH.

Unter Berücksichtigung des Mietzuschusses aktiviert die Immo-GmbH die Immobilien zu Anschaffungskosten von MEUR 115,8. Der Differenzbetrag zwischen Kaufpreiszahlung (MEUR 120) und Anschaffungskosten wird als sonstiger finanzieller Vermögenswert aktiviert. Der Abzinsungsbetrag erhöht die Anschaffungskosten. Für die Abzinsung wird ein Diskontierungszins von fünf Prozent angenommen.

Grundstücke und Gebäude	115.844
Sonstiger finanzieller Vermögenswert (Mietzuschuss)	4.156
Verbindlichkeiten gegenüber Chemiekonzern	120.000

In den betreffenden drei Jahren wird der Zahlungseingang des Mietzuschusses (MEUR 1,5 p. a.) wie folgt verbucht:

**Jahr 1**

Bank	1.500
Sonstiger finanzieller Vermögenswert (Mietzuschuss)	1.296
Zinsertrag (Aufzinsung)	204

**Jahr 2**

Bank	1.500
Sonstiger finanzieller Vermögenswert (Mietzuschuss)	1.360
Zinsertrag (Aufzinsung)	140

**Jahr 3**

Bank	1.500
Sonstiger finanzieller Vermögenswert (Mietzuschuss)	1.500

## Wie werden mietfreie Zeiten oder Staffelmieten im Rahmen eines Operate-Leasings bilanziert?

Insbesondere gewerbliche Mietverträge enthalten als Anreiz und zur Vermeidung von Leerstand verstärkt Mieteranreize. Die Gewährung von mietfreien Zeiten oder eine auf die jeweilige Interessenlage ausgerichtete Staffelung des Mietzinses sind gängige Anreize, die sowohl zur erfolgreichen Neu- oder Wiedervermietung als auch als Finanzierungsmittel eingesetzt werden. Derartige Mietverträge können je nach Ausgestaltung zu einem inkongruenten Verhältnis von Leistung (Nutzungsüberlassung) und Gegenleistung (Mietzins) führen und eine Periodenabgrenzung entsprechend einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise des gesamten Mietvertrags erfordern.

Bei degressiven Mietzahlungen werden für die einzelnen Teilperioden abfallende Beträge festgelegt. In ihrer Wirkung mit degressiven Mietzahlungen gleichzusetzen sind Verträge, die mietfreie Perioden am Ende der Grundmietzeit vorsehen.

Zur Veranschaulichung mietfreier Zeiten im IFRS-Abschluss dienen folgende Zahlenbeispiele.

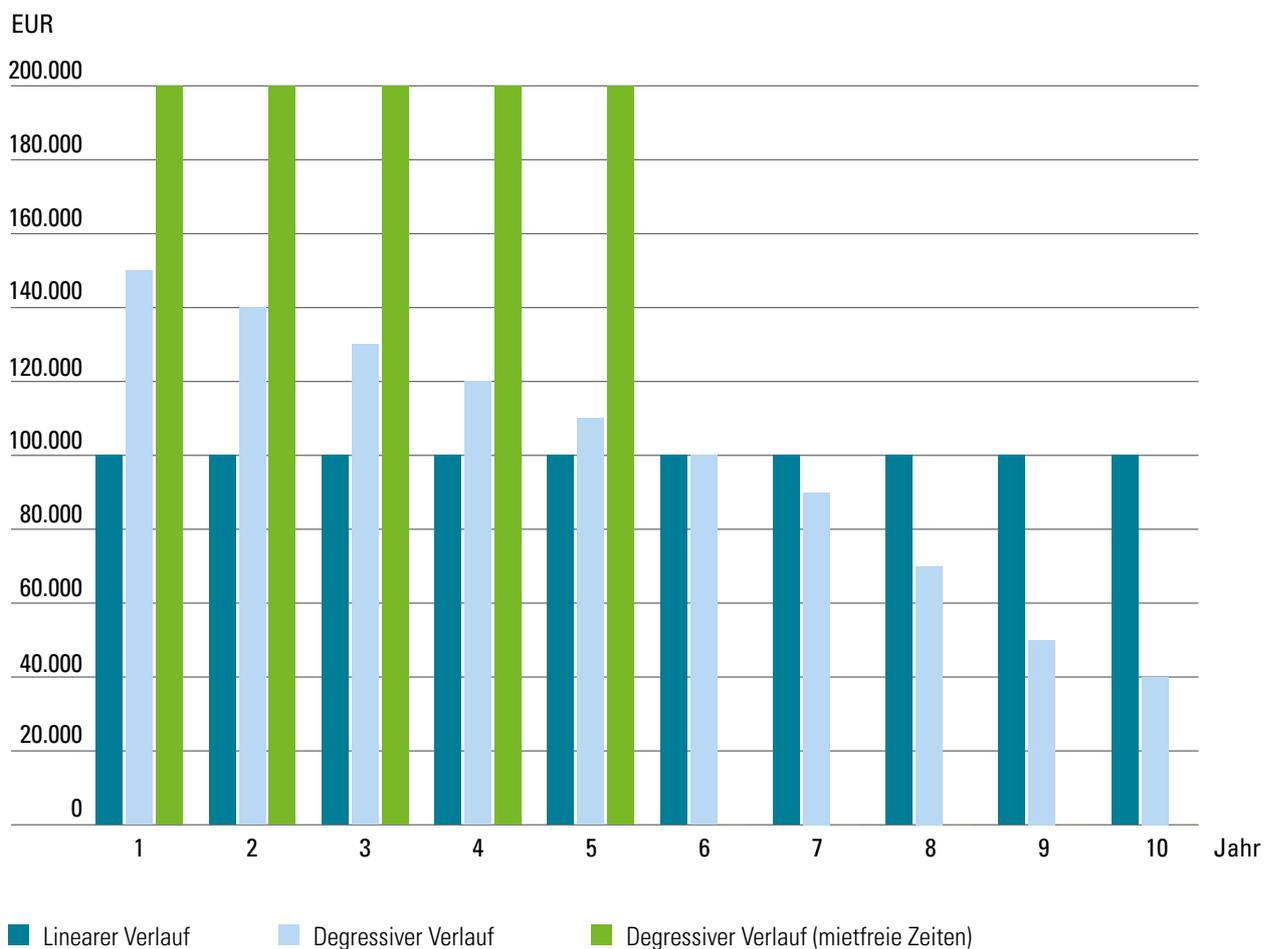
### Beispiele

Die Immo-GmbH vermietet ein Gebäude an den Mieter A. Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt zehn Jahre. Die Miete für die gesamte Laufzeit beträgt MEUR 1. Bei einem linearen Zahlungsverlauf wäre jährlich eine Miete von TEUR 100 zu zahlen. Stattdessen wird vereinbart, dass der Mieter eine jährliche Miete von TEUR 200 in den ersten fünf Jahren zahlt und ihm dafür eine mietfreie Zeit ab dem sechsten Jahr gewährt wird.

Die gleiche Wirkung hätten abfallende Mieten: Im ersten Jahr würde eine Miete von TEUR 150 gezahlt, im zweiten Jahr TEUR 140, im dritten Jahr TEUR 130 usw.

Bei progressiven Mietzahlungen werden für die einzelnen Teilperioden ansteigende Beträge festgelegt oder mietfreie Perioden am Anfang der Grundmietzeit gewährt.

Der grafische Verlauf stellt sich wie folgt dar:



© 2015, KPMG AG

### Beispiel f

Der lineare Verlauf ist wie der in Beispiel e. Der progressive Verlauf der Miete führt dazu, dass der Mieter in den ersten fünf Jahren keine Miete zahlt, dafür ab dem sechsten eine jährliche Miete von TEUR 200.

Die gleiche Wirkung hätten ansteigende Mieten: Im ersten Jahr würde eine Miete von TEUR 40 gezahlt, im zweiten Jahr TEUR 50, im dritten Jahr TEUR 70 usw.

Bei progressivem Verlauf verbucht die Immo-GmbH in den Jahren einen bis fünf Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 100 p. a.

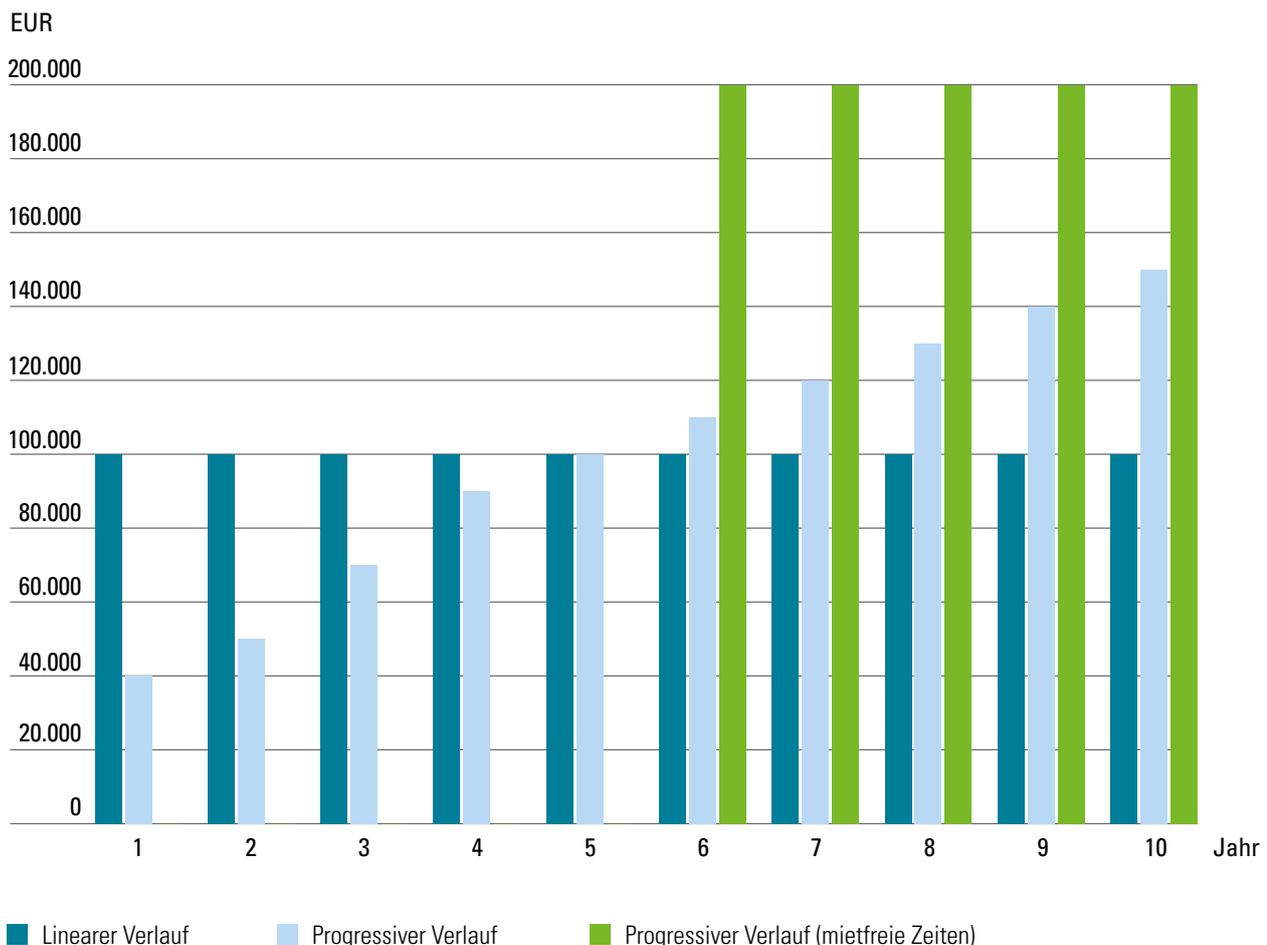
Sonstiger Vermögenswert (Accrued Income)	100
Umsatzerlöse	100

Das Accrued Income baut sich über diese fünf Jahre jährlich um TEUR 100 auf.

In den Jahren sechs bis zehn verbucht die Immo-GmbH ebenfalls Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 100.

Bank	200
Sonstiger Vermögenswert (Accrued Income)	100
Umsatzerlöse	100

Dies verdeutlicht wiederum der grafische Verlauf:



### Beispiel g

Die RE-GmbH vermietet ein Gebäude an den Mieter B. Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt zehn Jahre. Die Miete beträgt TEUR 120 p. a. Zudem erhält der Mieter über die gesamte Dauer des Mietverhältnisses jährlich einen Monat mietfreie Zeit. Er zahlt daher jährlich nur elf Monatsmieten in Höhe von je TEUR 10.

Die RE-GmbH verbucht in den Jahren eins bis zehn Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 110 p. a.

Die Verbuchung nach dem schuldrechtlichen Vertragsverhältnis entspricht auf Jahresbasis der wirtschaftli-

chen Betrachtungsweise. Mietfreie Zeiten sind über die Mietvertragslaufzeit abzugrenzen. Insbesondere bei Unternehmen, die Quartals und Halbjahresabschlüsse erstellen, ist dies nötig. Somit sind die vertraglich vereinbarten Mietzahlungen gleichmäßig über die Mietzeit zu verteilen und linear als Mietaufwand bzw. -ertrag zu erfassen.

## 88

### Welche Besonderheiten sind bei Staffelmieten zu berücksichtigen?

Von den Staffelmietverträgen müssen Mietverträge, deren Zahlungen an einen Index gekoppelt sind, zum Beispiel den Verbraucherpreisindex, abgegrenzt werden. Indexerhöhungen dürfen als bedingte Mieterzahlungen erst ab dem Zeitpunkt der Mieterhöhung bilanziell berücksichtigt werden.

## 89

### Führt die Aktivierung von mietfreien Zeiten zu einer Doppelerfassung von Vermögenswerten bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien?

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden regelmäßig zum Fair Value bilanziert, der in der Regel auf Basis der Discounted Cashflow-Methode ermittelt wird, die die tatsächliche Vermietungssituation der

Immobilien berücksichtigt. Daher werden mietfreie Zeiten im Fair Value der Immobilie berücksichtigt. (Die tatsächliche Berücksichtigung der mietfreien Zeiten im Bewertungsgutachten ist zu überprüfen). Sowohl der Fair Value als auch der sonstige Vermögenswert aus der Abgrenzung der mietfreien Zeiten spiegeln den Wert der Immobilie bzw. der Discounted Cashflows des Mietvertrags sowie die künftig zu erwartenden Cashflows aus dem Mietanreiz wider. Daher würde die Aktivierung der mietfreien Zeiten als sonstiger Vermögenswert zu einer Doppelerfassung von Vermögenswerten führen, wenn gleichzeitig der Fair Value der Immobilie diese Zeiten berücksichtigen würde. Um eine solche Doppelerfassung zu vermeiden, muss der Fair Value der Immobilie um den sonstigen Vermögenswert aus der Abgrenzung der mietfreien Zeiten reduziert werden. In den nachfolgenden Beispielen sind die latenten Steuern nicht berücksichtigt.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass steuerlich eine Glättung der Miet-Incentives – anders als im handelsrechtlichen oder im IFRS-Jahresabschluss – nicht erfolgen kann (BFH-Urteil vom 5.4.2006, I R 43/05, BStBl. II 2006, Seite 593) und grundsätzlich – abgesehen von der Ausübung von Wahlrechten – zu aktiven latenten Steuern führt.

### Beispiel h

Die Immo-GmbH vermietet eine Single-Tenant-Immobilie über eine Laufzeit von zehn Jahren. Beginn des Mietverhältnisses ist der 1. Januar 2006. Die Miete beläuft sich auf MEUR 1,2 p. a. Die ersten drei Jahre des Mietverhältnisses sind mietfrei.

Der Fair Value der Immobilie beträgt zum 31. Dezember 2006 MEUR 12,6. Er wird als bis zum 31. Dezember 2015 konstant unterstellt.

Die Abgrenzung der mietfreien Zeiten führt zum 31. Dezember 2006 zu einem sonstigen Vermögenswert in Höhe von TEUR 840, zum 31. Dezember 2007 sind es MEUR 1,68 und zum 31. Dezember 2008 MEUR 2,52.

In der Bilanz würden zum 31. Dezember 2006 daher Vermögenswerte in Höhe von MEUR 13,44 ausge-

wiesen, obwohl der Fair Value der Immobilie nur MEUR 12,6 beträgt. Es käme zu einer Doppelerfassung des Miet-Incentives. Daher ist entweder der Bilanzansatz der Immobilie um TEUR 840 auf MEUR 11,76 zu reduzieren – in der Bilanz würden dann Vermögenswerte von MEUR 12,6 ausgewiesen (Bilanzansatz der Immobilie MEUR 11,76 und Mietanreiz TEUR 840). Oder es wird nur ein Vermögenswert der Immobilie von MEUR 12,6 ausgewiesen (vgl. KPMG's Insights into IFRS, 11. Auflage, 2.4.720.30). In Summe wird daher der Fair Value der Immobilie ausgewiesen (siehe Tabelle 1).

Alternativ wird es auch als zulässig erachtet, den nicht korrigierten Fair Value der Immobilie anzusetzen und den sonstigen Vermögensgegenstand aus der Abgrenzung der mietfreien Zeiten nicht anzusetzen.

Tab. 1: Bilanz und Gesamtergebnisrechnung der Immo-GmbH für Beispiel h

Bilanz der Immo-GmbH	1.1. 2006	31.12. 2006	31.12. 2007	31.12. 2008	31.12. 2009	31.12. 2010	31.12. 2011	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015
<b>Immobilie</b>	12.600 €	11.760 €	10.920 €	10.080 €	10.440 €	10.800 €	11.160 €	11.520 €	11.880 €	12.240 €	12.600 €
<b>Bank</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	1.200 €	2.400 €	3.600 €	4.800 €	6.000 €	7.200 €	8.400 €
<b>Sonstiger Vermögensstand</b>	0 €	840 €	1.680 €	2.520 €	2.160 €	1.800 €	1.440 €	1.080 €	720 €	360 €	0 €
	12.600 €	12.600 €	12.600 €	12.600 €	13.800 €	15.000 €	16.200 €	17.400 €	18.600 €	19.800 €	21.000 €
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	12.600 €	12.600 €	12.600 €	12.600 €	12.600 €	12.600 €	12.600 €	12.600 €	12.600 €	12.600 €	12.600 €
<b>Ergebnisvortrag</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.200 €	2.400 €	3.600 €	4.800 €	6.000 €	7.200 €
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €
	12.600 €	12.600 €	12.600 €	12.600 €	13.800 €	15.000 €	16.200 €	17.400 €	18.600 €	19.800 €	21.000 €

Gesamtergebnisrechnung der Immo-GmbH	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Mieterträge aus Zahlungen</b>	0 €	0 €	0 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €
<b>Korrektur mietfreie Zeit</b>	840 €	840 €	840 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €	-360 €
<b>Mietertrag</b>	840 €	840 €	840 €	840 €	840 €	840 €	840 €	840 €	840 €	840 €
<b>Fair Value-Änderungen Immobilie</b>	-840 €	-840 €	-840 €	360 €	360 €	360 €	360 €	360 €	360 €	360 €
<b>Ergebnis</b>	0 €	0 €	0 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €

### Beispiel i

Eine Single-Tenant-Immobilie ist wie in Beispiel h vermietet. Der Fair Value der Immobilie beträgt zum 31. Dezember 2006 MEUR 12,6. Er wird als bis zum 31. Dezember 2015 konstant unterstellt. Die Aktivierung der mietfreien Zeiten führt zum 31. Dezember 2006 zu einem sonstigen Vermögenswert in Höhe von MEUR 0,84 (zum 31. Dezember 2007 sind es MEUR 1,68 und zum 31. Dezember 2008 MEUR 2,52), der nicht in der Bilanz ausgewiesen wird. Es wird nur die Immobilie mit dem Fair Value von MEUR 12,6 ausgewiesen (siehe Tabelle 2).

Neben den Konsequenzen für den Bilanzausweis sind auch die für die Gesamtergebnisrechnung zu berücksichtigen. Die Gewinnrealisierung aus dem Mietvertrag muss entsprechend den Vorgaben des SIC-15 über die Laufzeit des Mietvertrags geglättet werden. Dies erfolgt in der ersten der zuvor dargestellten

Varianten (Beispiel e) über die Bildung bzw. Auflösung des sonstigen Vermögensgegenstands und die Korrektur des Fair Values der Immobilie. Bei der zweiten zulässigen Alternative (Beispiel f) sind die Fair Value-Änderungen aus der Immobilienbewertung so anzupassen, dass Mieterträge gemäß den Vorgaben des SIC-15 in der Gesamtergebnisrechnung geglättet ausgewiesen werden (per Fair Value-Änderungen aus der Immobilienbewertung an Mieterträge). Hinsichtlich der Gesamtergebnisrechnung ergibt sich bei beiden Optionen kein Unterschied. Der Unterschied besteht in dem entweder separaten Ausweis des sonstigen Vermögenswerts aus mietfreier Zeit und der Korrektur des Immobilien-Fair Values oder dem Verzicht auf die Aktivierung des sonstigen Vermögensgegenstands und dem Ausweis des nicht korrigierten Immobilien-Fair Values.

Tab. 2: Bilanz und Gesamtergebnisrechnung der Immo-GmbH für Beispiel i

Bilanz der Immo-GmbH	1.1. 2006	31.12. 2006	31.12. 2007	31.12. 2008	31.12. 2009	31.12. 2010	31.12. 2011	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015
<b>Immobilie</b>	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€
<b>Bank</b>	0€	0€	0€	0€	1.200€	2.400€	3.600€	4.800€	6.000€	7.200€	8.400€
<b>Sonstiger Vermögensstand</b>	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€	0€
	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	13.800€	15.000€	16.200€	17.400€	18.600€	19.800€	21.000€
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€
<b>Ergebnisvortrag</b>	0€	0€	0€	0€	0€	1.200€	2.400€	3.600€	4.800€	6.000€	7.200€
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>	0€	0€	0€	0€	1.200€	1.200€	1.200€	1.200€	1.200€	1.200€	1.200€
	12.600€	12.600€	12.600€	12.600€	13.800€	15.000€	16.200€	17.400€	18.600€	19.800€	21.000€

Gesamtergebnisrechnung der Immo-GmbH	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Mieterträge aus Zahlungen</b>	0€	0€	0€	1.200€	1.200€	1.200€	1.200€	1.200€	1.200€	1.200€
<b>Korrektur mietfreie Zeit</b>	840€	840€	840€	-360€	-360€	-360€	-360€	-360€	-360€	-360€
<b>Mietertrag</b>	840€	840€	840€	840€	840€	840€	840€	840€	840€	840€
<b>Fair Value-Änderungen Immobilie</b>	-840€	-840€	-840€	360€	360€	360€	360€	360€	360€	360€
<b>Ergebnis</b>	0€	0€	0€	1.200€	1.200€	1.200€	1.200€	1.200€	1.200€	1.200€

## 90

## Wie werden Mieterträge grundsätzlich in der Handelsbilanz abgebildet?

Mieterträge sind grundsätzlich nach dem Realisationsprinzip (§ 252 Nr. 4 HGB) als Erträge des Geschäftsjahres zu erfassen, in dem der Vermieter seine Leistung erbracht hat. Bei Dauerschuldverhältnissen mit längerem Erfüllungszeitraum werden die Teilleistungen pro rata temporis der abgelaufenen Vertragsdauer realisiert. Aufgrund der offenen Vertragszeit handelt es sich um einen schwebenden Vertrag. Daher entspricht der Mietertrag des Geschäftsjahrs im Regelfall der Miete für den Leistungszeitraum von zwölf Monaten bzw. der Jahresmiete für die Mietfläche. Die Mieterträge müssen zudem nach dem Prinzip der Periodenabgrenzung unabhängig vom Zeitpunkt der entsprechenden Zahlung als Ertrag im jeweiligen Geschäftsjahr erfasst werden (§ 252 Nr. 5 HGB).

## 91

## Wie sind Miet-Incentives in der Handelsbilanz abzubilden?

Handelsrechtlich findet für Miet-Incentives § 250 HGB Anwendung, wonach Ausgaben bzw. Einnahmen, die Aufwand bzw. Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen, nach diesem Tag abzugrenzen sind.

Bei progressivem Verlauf der Mietzinsen bzw. der Gewährung von mietfreien Zeiten zu Beginn des Mietverhältnisses hat der Vermieter rechtlich noch nicht fällige Forderungen gemäß § 268 Abs. 4 S. 2 HGB zu aktivieren. Um den gleichmäßigen Nutzungsverlauf bilanziell korrekt abzubilden, bildet der Mieter für die Mietaufwendungen eine sonstige Verbindlichkeit.

Handelsrechtlich ist bei der Staffelmiete zu unterscheiden, ob die vertraglich vereinbarten Mietzahlungen dem Aufwands- bzw. dem Nutzungsverlauf entsprechen. Die Aufwendungen beim Vermieter setzen sich im

Wesentlichen zusammen aus den Finanzierungskosten (Zinsen) und den Abschreibungen auf die Immobilie. Der Verlauf ist in der Regel degressiv, da durch die Tilgungen der Zinsaufwand im Zeitablauf abnimmt. Hinsichtlich des Nutzungsverlaufs vertritt der BFH die Ansicht, dass die „Leistungen des Vermieters (Nutzungsüberlassung) in den einzelnen Jahren grundsätzlich von gleicher Art und gleichem Umfang und damit auch gleichwertig sind“<sup>4</sup>, und unterstellt somit einen linearen Nutzungsverlauf. Bei der handelsrechtlichen Bilanzierung sind demnach immer dann Korrekturen vorzunehmen, wenn im Mietvertrag Mietzahlungen vereinbart sind, die weder dem gleichbleibenden Nutzungsverlauf noch einem linearen Aufwandsverlauf entsprechen.

Zudem ist im HGB-Abschluss die bilanzielle Abbildung davon abhängig, ob es sich um degressive oder progressive Mietzahlungen handelt. Bei einem degressiven Verlauf ist ein Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden, bei progressiven Mietzahlungen ist eine Bildung von antizipativen Posten (sonstige Vermögensgegenstände, sonstige Verbindlichkeit) vorzunehmen.

### Beispiel j

Die degressiven Mietzahlungen im zuvor genannten Beispiel e zu mietfreien Zeiten werden jährlich wie folgt erfasst:

Buchungen vom ersten bis zum fünften Jahr

#### Vermieter

Bank	200
Mieterträge	200

Mieterträge	100
Passive Rechnungsabgrenzung	100

#### Mieter

Mietaufwendungen	200
Bank	200

Aktive Rechnungsabgrenzung	100
----------------------------	-----

Mietaufwendungen	100
------------------	-----

Ab dem sechsten Jahr wird der Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 100 p. a. aufgelöst. Die Mieterträge bzw. Mietaufwendungen bleiben somit jedes Jahr gleich hoch.

4 ADS zu § 250 Tz. 131

Der progressive Verlauf (Beispiel f) wird wie folgt erfasst:

Buchungen vom ersten bis zum fünften Jahr

Vermieter

Sonstige Vermögensgegenstände	100
Mieterträge	100

Mieter

Mietaufwendungen	100
Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	100

Ab dem sechsten Jahr führen Zahlungsein- und -ausgang dazu, dass der sonstige Vermögensgegenstand (Forderungen gegen den Mieter) jährlich um TEUR 100 getilgt wird. Beim Mieter werden gleichzeitig die Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften (gegenüber dem Vermieter) zurückgeführt.

## XI Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch von Gebäuden, Nebengebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Grundstück laufend entstehen (§ 556 BGB).

Betriebskosten sind für Mieter und Vermieter ein wesentlicher Faktor. Nach dem aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds (Basisjahr 2012) zahlen Mieter in Deutschland durchschnittlich EUR 2,20 pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kann die sogenannte zweite Miete sogar bis zu EUR 3,19 pro Quadratmeter und Monat betragen.

Aufgrund des erheblichen Umfangs der Betriebskosten ist es für Vermieter wichtig, die betrieblichen Prozesse so einzurichten, dass alle Betriebskosten ordnungsgemäß und rechtzeitig erfasst und abgerechnet werden. Für die Zufriedenheit der derzeitigen und zur Gewinnung neuer Mieter ist es auch wichtig, die Betriebskosten auf einem angemessenen Niveau zu halten.

Mieter und Vermieter können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt – pauschal oder als Vorauszahlung.

Bei Mietverträgen über Wohnräume gilt Folgendes:

- Betriebskosten sind über die Vorauszahlungen jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter grundsätzlich ausgeschlossen.
- Der Umfang der Betriebskosten ist in der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 geregelt.
- Hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

Im Folgenden wird von einem geschäftsjahresgleichen Abrechnungszeitraum ausgegangen. Die Betriebskostenabrechnung für das Geschäftsjahr, für das der Abschluss aufgestellt wird, kann daher naturgemäß erst im folgenden Geschäftsjahr erfolgen.

# 92

## Wann sind die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung realisiert?

Handelt der Vermieter als Prinzipal für alle oder einen Teil der Betriebskosten (siehe dazu die nächste Frage), dann stellt sich die Frage, wann – bei Anwendung der Bruttomethode – die Erträge aus der Umlage der umlagefähigen Betriebskosten zu erfassen sind. Gemäß IFRS werden Umsatzerlöse aus Dienstleistungen grundsätzlich ihrem Fertigstellungsgrad entsprechend erfasst (IAS 18.20).

Da die mit den Betriebskosten verbundenen Leistungen an den Mieter in der Regel bis zum Jahresende kontinuierlich erbracht sind, werden auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung kontinuierlich erfasst. Die noch fehlende Abrechnung der Leistungen beeinflusst die Ertragsrealisierung nicht.

## 93

### Wie werden Betriebskosten in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt?

In der Praxis finden sich diverse Ausweisvarianten: der Bruttoausweis, der Nettoausweis und der Nettoausweis mit Angabe der Bruttobeträge im Anhang.

Nach IFRS kommt es für die Abgrenzung zwischen Brutto- und Nettoausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung darauf an, ob der Vermieter „Prinzipal“ oder „Agent“ ist (IAS 18.8). Der Prinzipal weist Aufwendungen und Erträge brutto (unsaldiert) aus, der Agent zeigt lediglich die Marge oder Provision als Erlös.

Für die Eingruppierung als Prinzipal sprechen bei einem typischen deutschen Wohnungsmietvertrag die Verantwortlichkeit des Vermieters für die Leistungserbringung und das Kreditrisiko, das er trägt.<sup>5</sup> Für die Klassifizierung als Agent hingegen spricht, dass der Vermieter Betriebskosten nur weiterbelastet, daher nicht die Preise bestimmt, und kein Lagerhaltungsrisiko trägt (vgl. IAS 18.IE21).

Allein das Tragen des Kredit- oder Ausfallrisikos steht der Klassifizierung des Vermieters als Agent nicht entgegen. Dieses Risiko dürfte aufgrund der typischerweise vereinbarten Vorauszahlungen, die die erwarteten Betriebskosten des Jahres weitgehend abdecken, auch nicht von großer Bedeutung sein.

Um zu beurteilen, welche Ausweisvariante sachgerecht ist, können zur Abgrenzung zwischen Prinzipal und Agent weitere in der Literatur aufgeführte Kriterien berücksichtigt werden. Für die Eingruppierung als Prinzipal spräche, wenn der Vermieter die Leistungen selbst erbrächte oder die Möglichkeit hätte, die Art der Leistungen zu bestimmen oder den Dienstleister auszuwählen.

Eine abweichende Beurteilung ergibt sich jedoch bei Betriebskostenpauschalen, da bei diesen keine Weiterbelastung erfolgt – stattdessen trägt der Vermieter die Risiken und Chancen aus Kostensteigerungen oder -ersparnissen. Hier muss ein Bruttoausweis erfolgen. Das heißt, gegebenenfalls ist es notwendig, für bestimmte Betriebskosten den Nettoausweis zu wählen und für bestimmte andere den Bruttoausweis.

In Abhängigkeit von der unternehmensspezifischen Situation sollte im Anhang eine aussagekräftige Erläuterung gegeben werden, wie die Betriebskosten in der Gewinn- und Verlustrechnung behandelt werden.

## 94

### Können noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit erhaltenen Anzahlungen saldiert werden?

In der Bilanz kann grundsätzlich entweder ein separater Ausweis der noch nicht abgerechneten Betriebskosten auf der Aktivseite und der erhaltenen Vorauszahlungen auf der Passivseite (brutto) oder ein saldierter Ausweis unter den Forderungen oder Verbindlichkeiten erfolgen.

Für den Nettoausweis, also die Verrechnung der gezahlten und abrechenbaren Kosten mit den erhaltenen Vorauszahlungen, spricht, dass die Leistungen erbracht wurden und der Vermieter mit Ablauf des Jahres das Recht hat, im Rahmen der Abrechnung seine Ansprüche mit den erhaltenen Vorauszahlungen zu verrechnen, siehe IAS 32.42.

Jedoch ist zu bedenken, dass in der Praxis bei der Aufstellung des Jahresabschlusses meist noch nicht ermittelt wurde, in welchem Umfang sich jeweils, das heißt pro Mieter, Nachzahlungen und Erstattungen ergeben werden, sodass eine einfache Saldierung auf Basis einer Gesamtbetrachtung über alle Mieter nicht sachgerecht ist.

<sup>5</sup> ADS zu IAS 40, Tz. 208.

# 95

## Wie erfolgt die Bilanzierung und Abrechnung der Betriebskosten nach HGB?

Gemäß den HGB-Vorschriften und insbesondere gemäß § 2 Abs. 2 der *Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen* werden die Betriebskosten des vergangenen Jahres im Jahresabschluss unter den Vorräten als unfertige Leistungen ausgewiesen. Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind „aufgrund fehlender Abrechnung noch nicht den Forderungen zuzurechnen“<sup>6</sup>.

Die Leistungen werden bei Abrechnung im Folgejahr umsatzwirksam. Bei der Abrechnung werden die Forderungen mit den erhaltenen Anzahlungen verrechnet und in Abhängigkeit davon, ob sich eine Nachzahlung oder eine Erstattung ergibt, als Forderungen aus Vermietung oder als Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Der Ausweis der Betriebskosten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt im Posten „Aufwendungen fürbezogene Lieferungen und Leistungen“ als Aufwendungen für Hausbewirtschaftung. Der Ausweis der umlagefähigen Grundsteuer erfolgt in der Praxis entweder in diesem Posten oder unter „Sonstige Steuern“. Unseres Erachtens sind beide Methoden zulässig. Zu bevorzugen ist aus unserer Sicht der Ausweis als Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, da er den wirtschaftlichen Gehalt widerspiegelt und den Abgleich der Aufwendungen für Betriebskosten mit den Erlösen aus der Betriebskostenabrechnung erleichtert. Der Betrag der Grundsteuer als sonstige Steuer ist dann im Anhang anzugeben.

### Contracting

Unter Contracting versteht man vertragliche Vereinbarungen, auf deren Basis das ausführende Unternehmen („Contractor“) dem Auftraggeber („Contracting-Nehmer“) jährlich bestimmte Mengen Heizwärme oder auch zum Beispiel Strom liefert. Die eigentliche Durchführung des Vertrags erfolgt mit Anlagen, die der Contractor anschafft und betreibt. Der Auftraggeber zahlt dem Contractor hierfür den vertraglich vereinbarten Preis und kauft ihm so die produzierte Wärme ab.

Contractingverträge werden in der Regel über eine Laufzeit von zehn oder 15 Jahren abgeschlossen. Häufig sehen die Verträge einen Übergang der angeschafften Anlagen am Ende der Vertragslaufzeit vor, da es wirtschaftlich nicht zweckmäßig ist, diese Anlagen, soweit sie noch funktionsfähig sind, nur aufgrund des Vertragsendes aus dem jeweiligen Gebäude wieder zu entfernen.

Die Heizanlage verbleibt während der Vertragslaufzeit im zivilrechtlichen Eigentum des Contractors. Dies ändert sich auch nicht dadurch, dass sie beispielsweise im Heizungskeller des Contracting-Nehmers installiert wird.

# 96

## Muss der Contractor die Heizanlage auch bilanziell abbilden?

Wer die Heizanlage bilanziell abbilden muss, hängt nicht davon ab, wer zivilrechtlicher, sondern wer wirtschaftlicher Eigentümer ist. Wirtschaftlicher Eigentümer ist derjenige, der über den Vermögenswert verfügen kann. Dass zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum auseinanderfallen, ist regelmäßig bei Finanzierungsleasingverhältnissen (IAS 17) der Fall. Daher ist bei Contracting-Verträgen zu überprüfen, ob ein eingebettetes Leasingverhältnis vorliegt.

Der Contracting-Vertrag enthält dann ein eingebettetes Leasingverhältnis, wenn

1. die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängig ist und
2. die vertragliche Vereinbarung ein Recht auf Nutzung dieses Vermögenswerts überträgt.

Im Fall des Wärme-Contractings ist die Erfüllung der Wärmeversorgung von der durch den Contractor eingebauten Heizungsanlage abhängig. Eine Heizanlage, die an anderer Stelle installiert wird, kann die erforderliche Leistung nicht erbringen. Insofern sehen wir das erste Kriterium im Fall des Wärme-Contractings als erfüllt an.

<sup>6</sup> GdW: Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft, 8. Auflage, Seite 55.

Ob der Contracting-Vertrag das Recht auf Nutzung der Heizanlage überträgt, also das zweite Kriterium ebenfalls erfüllt ist, hängt davon ab, ob dem Contracting-Nehmer das Recht übertragen wurde, die Verwendung der Heizanlage zu kontrollieren. Hierfür muss eine der drei nachfolgenden Bedingungen erfüllt sein:

- a. Der Contracting-Nehmer kann die Heizanlage betreiben oder andere anweisen, dies zu tun, wobei er mehr als nur einen geringfügigen Anteil der produzierten Wärme erhält oder kontrolliert.
- b. Der Contracting-Nehmer kann den physischen Zugang zu der Heizanlage bestimmen, wobei er mehr als nur einen geringfügigen Anteil der produzierten Wärme erhält oder kontrolliert.
- c. Es ist unwahrscheinlich, dass jemand außer dem Contracting-Nehmer einen mehr als geringfügigen Wärmeanteil übernehmen wird. Darüber hinaus ist der Preis, den der Contracting-Nehmer zahlt, weder vertraglich je Einheit festgelegt, noch entspricht er dem Marktpreis zum Zeitpunkt der Lieferung.

Im klassischen Vermietungsfall hat der Contractor keine Möglichkeit, den Output, also die durch die Heizungsanlage eines Hauses erzeugte Wärme, an jemand anderen als den Auftraggeber abzugeben, da in der Regel kein Zugang zu einem anderen Wärmeverteilungsnetz besteht (anders als bei der Stromerzeugung). Zudem kontrolliert der Hausbesitzer, also der Auftraggeber, in der Regel den Zugang zur Heizungsanlage.

Damit sind zunächst die Kriterien für ein eingebettetes Leasingverhältnis erfüllt. Hinsichtlich der Anwendung der Regelungen des IAS 17 *Leasing* sind die vom Contractor geforderten Zahlungen und anderen Entgelte in diejenigen für das Leasingverhältnis und diejenigen für andere Posten auf Grundlage ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zu trennen (IFRIC 4.13). Im nächsten Schritt wäre dann nach IAS 17 zu prüfen, ob es sich um ein Finanzierungsleasing- oder ein Operate-Leasingverhältnis handelt.

Ein Finanzierungsleasingverhältnis liegt beispielsweise dann vor, wenn eine günstige Kaufoption am Ende der Laufzeit besteht oder die Laufzeit des Leasingverhältnisses, hier also des Contracting-Vertrags, den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts ausmacht, auch wenn das Eigentumsrecht am Ende der Laufzeit nicht übertragen wird. Aufgrund der üblichen Ausgestaltung, insbesondere der langen Vertragslaufzeit, wird die Heizanlage den wesentlichen Teil ihrer Nutzungsdauer im Rahmen des Contracting-Vertrags eingesetzt. Daher wird in der

Regel ein Finanzierungsleasingverhältnis vorliegen. Folglich ist das Recht, die Heizungsanlage zu nutzen, beim Contracting-Nehmer zu bilanzieren. Der Contractor hingegen bucht den Vermögenswert aus seiner Bilanz aus.



# D

## Dienstleister

## XII Umsatzrealisierung

Dienstleister im Immobiliensektor sind in Teilbereichen ihres Tätigkeitsspektrums zum Jahresende von saisonalen Schwankungen betroffen. Insbesondere die Dienstleistung im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung wird – stichtagsbezogen – überwiegend zum Jahresende erbracht. Dabei schließen die (Immobilien-)Gesellschaft als Auftraggeber und der Dienstleister (Immobilienbewerter) einen Werkvertrag.

Der zeitliche Ablauf der Leistungserbringung ist im Allgemeinen wie folgt:

<b>November 2015</b>	Auftragserteilung und Abschluss des Werkvertrags einschließlich Honorarvereinbarung
<b>Dezember 2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erbringung der Dienstleistung, also Erstellung des Bewertungsgutachtens</li> <li>• Versendung des Entwurfs des Bewertungsgutachtens an den Auftraggeber</li> <li>• Abnahmebestätigung des Entwurfs durch Auftraggeber</li> </ul>
<b>Januar 2016</b>	Versendung des unterzeichneten Bewertungsgutachtens und der Rechnung (formaler Prozess)

## 97

**Was ist unter dem handelsrechtlichen Realisationsprinzip zu verstehen?**

Das Realisationsprinzip zählt zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Es bestimmt, wann eine Leistung als realisiert gilt und zur Ermittlung des Unternehmenserfolgs herangezogen werden muss (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB). Zum anderen bestimmt es, mit welchem Wert eine noch nicht realisierte Leistung in der Bilanz anzusetzen ist. Danach dürfen nur realisierte Gewinne in der Bilanz ausgewiesen werden. Dagegen sind nicht realisierte Gewinne nicht zu berücksichtigen.

## 98

**Zu welchem Zeitpunkt gilt die Leistung aus dem zugrunde liegenden Werkvertrag als realisiert?**

Der Unternehmer hat sich gegenüber dem Besteller verpflichtet, ein Immobiliengutachten zu erstellen. Der Auftraggeber (Besteller) und der Dienstleister (Unternehmer) haben einen Werkvertrag vereinbart (§§ 631 ff. BGB). Nunmehr stellt sich die Frage, wann die Leistung (Lieferung des Gutachtens) als erbracht gilt. Dies ist bei Werkverträgen mit Abnahme der Leistung durch den Kunden der Fall (§ 640 BGB). Grundsätzlich erfolgt die Abnahme mit Lieferung des finalen und unterzeichneten Gutachtens an den Auftraggeber und dessen Abnahmebestätigung. Die Rechtsfolge daraus ist, dass die Gewinnrealisierung erst im Januar des Folgejahrs zu erfassen ist.

Der Dienstleister hat im Jahr der Begutachtung lediglich den entstandenen Aufwand als unfertige Leistung zu aktivieren. Eine Umsatzrealisierung in diesem Jahr ist nicht zulässig.

## 99

**Besteht die Möglichkeit, die Gewinnrealisierung aus der Erstellung des Immobilienwertgutachtens im Jahr der Leistungserbringung zu berücksichtigen?**

Ausschlaggebend für eine ins Jahr der Leistungserbringung vorgelagerte Gewinnrealisierung ist die gesonderte Vereinbarung im Werkvertrag. Die wesentliche Leistung zur Erstellung des Immobilienwertgutachtens ist in dem Jahr erbracht worden, in dem das Gutachten ausgearbeitet wurde. Des Weiteren wird das Gutachten bereits in dieser Phase als Entwurf an den Auftraggeber versandt. Die finale Versendung des unterzeichneten Immobilienwertgutachtens ist lediglich ein formaler Prozess.

Wird in den Werkvertrag ein Passus aufgenommen, der besagt, dass die Abnahme des Gutachtens bereits durch die Versendung des Entwurfs erfolgt, der Auftraggeber dem Inhalt des Immobilienwertgutachtens zustimmt und dies durch eine Empfangsbestätigung dokumentiert, ist der Gewinn im selben Jahr zu realisieren.

# 100

## Wann ist der Erlös im IFRS-Abschluss zu erfassen?

Methodisch ist der Fertigstellungsgrad für die Erfassung der Umsatzerlöse maßgeblich. Durch Abnahme des Bestellers wird die hundertprozentige Fertigstellung signalisiert.

Eine Bilanzierung nach dem Fertigstellungsgrad findet nicht statt, wenn das Ergebnis des Geschäfts nicht verlässlich bestimmt werden kann. In diesen Fällen ist Umsatz zu realisieren, wenn der Besteller abgenommen hat. Unter der Voraussetzung, dass die Versendung des Entwurfs des Bewertungsgutachtens durch den Dienstleister und zugleich die Abnahme durch den Besteller erfolgt (beides im Jahr der Leistungserbringung), ist der Umsatz im IFRS-Abschluss in dem Jahr der Abnahme zu erfassen (IAS 18.20, 18.23–24).

# 101

## Was ändert sich zukünftig für Immobilienbestandshalter?

Für am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnende Geschäftsjahre gilt der neue IFRS 15 *Umsatzrealisierung aus Verträgen mit Kunden*. Die entsprechenden Grundlagen sind in Kapitel B dargestellt.

# E

## Investoren

## XIII Rechnungslegung über Immobilien aus der Anlegerperspektive

Auf der Suche nach Investments mit einem attraktiven Risiko-Rendite-Verhältnis steht die Immobilie für Investoren in der anhaltenden Niedrigrenditephase höher im Kurs als je zuvor. Aus der Perspektive eines Anlegers, der nicht ein eigenes Objekt kaufen möchte, eröffnen sich zwei Möglichkeiten, um an der Wertentwicklung des Immobilienmarkts zu partizipieren:

1. Kauf von Aktien an börsennotierten Immobilienunternehmen bzw.
2. Kauf von Anteilen an Immobilienfonds.

Je nachdem, ob die Zusammenführung von Kapitalangebot und -nachfrage bei Immobilieninvestments über Fonds oder den klassischen Aktienmarkt erfolgt, ergeben sich deutliche Unterschiede im Hinblick auf die regulatorischen Anforderungen an das Investitionsvehikel. Verbunden sind auch damit deutliche Unterschiede in den Rechnungslegungsinformationen, auf deren Basis Anleger Investitionsentscheidungen treffen und mit denen gegenüber den Anlegern Rechenschaft abgelegt wird.

Während die börsennotierten Immobilienunternehmen, die in der Europäischen Union nach IFRS bilanzieren müssen, bereits an eine gewisse Veränderungsgeschwindigkeit in den IFRS-Vorschriften gewohnt sind, wurden Investmentfonds jüngst von einer regulatorischen Welle geradezu überrollt.

Europaweit wurde der für die Fondsindustrie maßgebliche Regulierungsrahmen nicht nur vereinheitlicht, sondern vor allem auf bislang nicht regulierte geschlossene alternative Investmentfonds (AIFs) ausgeweitet (unter anderem geschlossene Immobilienfonds). Damit wurde eine ganze Branche de facto neu reguliert. Mit dem Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches im Sommer 2013 wurden die europäischen Vorgaben in Deutschland umgesetzt. Die Rechnungslegung sowie insgesamt das Aufsichtssystem, insbesondere bei den früher nicht regulierten Fonds, haben sich hierdurch deutlich gewandelt. So wurden auch für die bislang nicht regulierten Fonds eine Beaufsichtigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) sowie spezifischen Anforderungen an die Eigenmittelausstattung, die Geschäftsführung, die Organisation und das Risikomanagement etc. eingeführt.

Doch bevor wir zur Rechnungslegung für Fonds kommen, zunächst zurück zu den nach IFRS-bilanzierenden Immobilienunternehmen: Derartige Gesellschaften blieben zwar von der dramatischen Regulierungswelle in der Fondsbranche weitestgehend unberührt.

Für Immobilienunternehmen, die auf der Grundlage ihres Geschäftsmodells als Investment Entity klassifiziert werden, hat jedoch das IASB im Rahmen der IFRS-Rechnungslegung grundlegend neue Vorschriften geschaffen.

### Teil A: IFRS-Änderungen bei börsennotierten Unternehmen mit Immobilieninvestments

# 102

## Welche Neuregelungen gibt es nach IFRS für Investment Entities?

Börsennotierte Immobilienunternehmen sind typischerweise als Konzerne organisiert. Ihre Immobilienprojekte sind konzernintern als rechtlich selbstständige Projektgesellschaft separiert. Diese Projektgesellschaften wurden im IFRS-Konzernabschluss bislang unter Eliminierung aller konzerninternen Verflechtungen vollkonsolidiert.

Aufgrund der seit dem 1. Januar 2014 in der EU geltenden neuen Konsolidierungsvorschriften des IFRS 10 gilt hingegen für Investmentgesellschaften (englisch Investment Entities) ein Verbot der Vollkonsolidierung von Tochterunternehmen, in denen Beteiligungsobjekte gehalten werden. Stattdessen gilt das Gebot der Fair Value-Bewertung der betroffenen Investments (sogenannte Konsolidierungsausnahme nach IFRS 10.31). Nur für Tochterunternehmen, die konzerninterne Dienstleistungen in Bezug auf die Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft (sogenannte Investment Related Services/Activities) erbringen, gilt die Konsolidierungsausnahme nicht.

Auch Immobilienunternehmen müssen daher bei der Erstellung ihres IFRS-Konzernabschlusses prüfen, ob sie möglicherweise als sogenannte Investment Entity zu qualifizieren sind. Die Auswirkungen auf die Unternehmenskennzahlen können beträchtlich sein.

Von einer Vollkonsolidierung ist eine Vielzahl von Bilanzposten betroffen, da es zu einer vollständigen Einbeziehung der Vermögensgegenstände und der Schulden der Tochtergesellschaften in den Konzernabschluss kommt. Ein Immobilienunternehmen, das nicht als Investment Entity zu qualifizieren ist, hat daher im IFRS-Konzernabschluss ab dem Erstkonsolidierungszeitpunkt einer Projektgesellschaft auf der Aktivseite die als Investitionen gehaltenen Immobilien der Projektgesellschaft und als Schulden die im Rahmen der Projektfinanzierung eingegangenen Verpflichtungen anzusetzen.

Immobiliengesellschaften, die als Investment Entity qualifizieren, haben hingegen eine deutlich andere Bilanzstruktur. Sie dürfen Immobilienprojektgesellschaften, die vom Konsolidierungsverbot betroffen sind, nicht voll konsolidieren. Stattdessen werden diese Gesellschaften nur als eigenständige Bilanzposten in der Konzernbilanz ausgewiesen und zu jedem Bilanzstichtag zum (gegebenenfalls anteiligen) Fair Value bewertet.

# 103

## Wann liegt eine Investment Entity nach IFRS 10 vor?

Als Investmentgesellschaft (Investment Entity) ist nach IFRS 10.27 ein Unternehmen anzusehen, das von einem oder mehreren Investoren Mittel mit dem Zweck erhält, für den Investor Dienstleistungen im Bereich der Vermögensverwaltung zu erbringen, dessen Geschäftsbetrieb einzig in der Anlage der Mittel zum Erreichen von Wertsteigerungen oder Erwirtschaftung von Kapitalerträgen oder beidem besteht, und die Ertragskraft seiner Investments im Wesentlichen auf der Basis des beizulegenden Zeitwerts bewertet und beurteilt. Ausgehend davon sind somit insbesondere der Geschäftszweck, die Anlagestrategie, die geplanten Ausstiegsstrategien zur Realisierung der Wertsteigerungen und auch die Art und Weise des Beteiligungs-Controllings einer näheren Analyse zu unterziehen, um das Vorliegen einer Investment Entity zu beurteilen. Diese Analyse illustriert das folgende Beispiel:

### Sachverhalt in Anlehnung an IFRS 10 IE 9–11

Der Gesellschaftszweck des Immobilienunternehmens „IMMO“ besteht in der Entwicklung, dem Halten und dem Betreiben von Gewerbeimmobilien in einzelnen Objektgesellschaften. Die zentralen Asset Management-Aktivitäten liegen in der Instandhaltung, der Projektentwicklung, der Auswahl von Sanierungs- und Modernisierungsobjekten, der Verhandlung mit Baufirmen sowie im Marketing von Immobilien und der Mieterauswahl. Jede Immobilie sowie die entsprechende Finanzierung werden in einem Tochterunternehmen gehalten (TU1, TU2). Eine explizite Verkaufsstrategie für die gehaltenen Immobilien liegt nicht vor. Die Bewertung der Immobilien erfolgte bislang gemäß IAS 40 zum Fair Value. Jedoch wurden Investitionsentscheidungen primär auf der Basis anderer Faktoren und Erwartungen getroffen.

**Frage:** Ist die Immobiliengesellschaft als Investment Entity zu qualifizieren?

**Analyse:** Das aktive Immobilienmanagement besteht vorwiegend aus der Verhandlung von Mietverträgen, der Durchführung von Modernisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Marketingaktivitäten. Damit stellt das Immobilienmanagement eine eigenständige substantielle Geschäftstätigkeit dar, welche nicht auf die Wertsteigerung gehaltener Immobilien oder die Erzielung von Investmenterträgen gerichtet ist. Überdies liegt auch keine dokumentierte Ausstiegsstrategie für einzelne Investments vor. Obwohl die Rechnungslegung auf Fair Value-Basis gemäß IAS 40 erfolgt, ist der Fair Value nicht der primäre Beurteilungsmaßstab für die Performance-messung der getätigten Investitionen durch das Unternehmensmanagement.

Aus diesen Umständen ergibt sich im Ergebnis, dass die Immobiliengesellschaft IMMO nicht die Investment Entity-Kriterien des IFRS 10 erfüllt. Die einzelnen Objektgesellschaften, in denen die Immobilie sowie die entsprechende Finanzierung gehalten werden, werden weiterhin vollkonsolidiert.

# 104

## Wie sind Wertänderungen von Immobilien im IFRS-Abschluss von Nicht-Investmentgesellschaften abzubilden?

Unternehmen, die als Nicht-Investmentgesellschaften Immobilieninvestments halten, können eine Bilanzierungsentscheidung zwischen zwei grundverschiedenen Bewertungskonzeptionen treffen: Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Cost-Modell) versus zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value-Modell). IAS 40 ermöglicht im Rahmen der Folgebewertung, die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** entweder nach dem Fair Value-Modell oder nach dem Cost-Modell abzubilden. Die Wahl zwischen dem Fair Value-Modell und dem Cost-Modell ist grundsätzlich einheitlich für den gesamten Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durchzuführen.

Ein Methodenwechsel darf nur vollzogen werden, wenn er den Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des die Immobilien haltenden Unternehmens verbessert. Dabei ist zu beachten, dass ein Wechsel vom Fair Value-Modell zum Cost-Modell nicht zulässig ist.

Entscheidet sich das Unternehmen für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, sind alle Änderungen des Marktwerts der Immobilie erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung zu erfassen. Planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeanteil der Immobilie sind bei dieser Bewertungsmethode nicht zu tätigen. Kann in Ausnahmefällen der Marktwert der Immobilie zum Erwerbszeitpunkt nicht ermittelt werden bzw. entscheidet sich die Anlagegesellschaft bewusst für das Anschaffungskostenmodell, so werden die Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten nach den Vorschriften von IAS 16 bewertet. Demnach sind planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudeanteil vorzunehmen, wohingegen der Grund- und Bodenanteil aufgrund der zeitlich unbegrenzten Nutzung nicht planmäßig abgeschrieben wird. Wird das Cost-Modell gewählt, ist zu beachten, dass gleichwohl der Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Anhang angegeben werden muss und für diese Zwecke zu ermitteln ist. Weitere Erläuterungen finden Sie als Antworten zu Kapitel VII – Wertminderungen bei Immobilien.

## Teil B: Neue Regulatorische Herausforderungen für Immobilienfonds

# 105

## Was ist das KAGB? Warum sind davon Immobilienfonds, aber keine operativen Immobilienunternehmen betroffen?

Mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde ein in sich geschlossenes Regelwerk für die Fondsbranche geschaffen. Das Gesetz ist am 22. Juli 2013 in Kraft getreten. Es wird als „aufsichtsrechtliches Grundgesetz für die Fondsbranche“ betitelt und zugleich als die grundlegendste Veränderung seit den Anfängen der Fondsregulierung<sup>7</sup> angesehen.

Im KAGB wurden sowohl die europäischen Richtlinien zu Organismen für gemeinsame Anlage in Wertpapierfonds (OGAW-Richtlinie) als auch zu Alternativen Investmentfonds (AIFM-Richtlinie) zusammengeführt. Es bildet neben unmittelbar geltenden EU-Verordnungen das deutsche Regelwerk für die sogenannten Investmentvermögen – der gesetzliche Überbegriff für alle Fonds, der zugleich den Anwendungsbereich des KAGB beschreibt. Ein Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 KAGB ist dabei jeder Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Vielzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist.

Gerade im Immobiliensektor bedarf die Ausnahme der außerhalb des Finanzsektors tätigen operativen Unternehmen aus dem Regulierungsrahmen des KAGB häufig einer Einzelfallprüfung. Diese Ausnahme greift nach Maßgabe des Auslegungsschreibens der BaFin vom 14. Juni 2013, insbesondere wenn das operative Geschäftsmodell auf die Projektentwicklung ausgerichtet ist (Konzeption, Ankauf, Entwicklung der Immobilie und anschließender Verkauf der selbst entwickelten Immobilie). Doch es kann gerade im Immobilienbereich fraglich sein, welche weiteren Tätigkeiten als operativ

<sup>7</sup> Quelle: Thomas Richter, Hauptgeschäftsführer des Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BIV) im Vorwort zum Kapitalanlagegesetz 2014, Bd. 1 Hrsg. BVI.

anzusehen sind. Während neben der Projektentwicklung, der Betrieb einer Immobilie (zum Beispiel eines Hotels oder einer Pflegeeinrichtung) oder das Facility Management, Makler- und Bewertungstätigkeiten oder Finanzierungsberatung im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie noch als operative Tätigkeiten zu werten sind, stellen der reine Erwerb, die Vermietung, die Verpachtung, die Verwaltung sowie der Verkauf von Immobilien keine operativen Tätigkeiten dar.

# 106

## Welche Arten von Immobilienfonds lassen sich unterscheiden?

Immobilienfonds stellen unter den Alternativen Investmentfonds (AIFs) die größte Gruppe dar und dominieren im Fondsbereich somit Anlageklassen, die generell als Sachwerte bezeichnet werden, da sie keine liquiden Anlagen sind. Wie alle Arten der Alternativen Investmentfonds lassen sich auch Immobilienfonds nach drei Merkmalen differenzieren.

1. **Nach dem Kreis derjenigen**, die einen Anteil am Investmentvermögen erwerben dürfen, lassen sich **Publikums- und Spezialfonds** unterscheiden: Während Anteile an Publikumsfonds von allen Anlegern erworben werden dürfen, ist der Kreis der Anleger in Spezialfonds auf professionelle und semiprofessionelle Investoren beschränkt. Professionelle Anleger sind insbesondere institutionelle Anleger wie Versicherungsunternehmen, Pensionsfonds und Finanzinstitute. Semiprofessionelle Anleger sind unter anderem solche, die mindestens TEUR 200 investieren und über umfangreiche Marktkenntnisse und -erfahrungen verfügen.
2. Nach der **Rückgabemöglichkeit** der Anteile lassen sich **offene und geschlossene Fonds** unterscheiden: **Offene Fonds** sind entsprechend einer europaweiten unmittelbar geltenden EU-gesetzlichen Verordnung<sup>8</sup> dadurch charakterisiert, dass Anteilshaber die Rückzahlung ihres Anteils am Investmentvermögen gegen Rückgabe der Anteile verlangen können. Sie haben in der Regel eine unbegrenzte Zahl von Anlegern. Der Fonds gibt

laufend neue Anteile aus, die von den Anlegern erworben werden können. Bei **geschlossenen Fonds** besteht dagegen **keine Rückgabemöglichkeit** vor dem Zeitpunkt der Fondsliquidation. Wenn die für die Finanzierung des Investmentvermögens benötigte Geldsumme erreicht wird, wird der Fonds geschlossen und eine Rückgabe der Anteile ist während der Laufzeit grundsätzlich nicht möglich. **Geschlossene Fonds** haben daher meist nur eine begrenzte Zahl von Anlegern. Nach Ablauf der geplanten Investitionsdauer wird das Investmentvermögen liquidiert und an die Anleger ausgeschüttet.

Während offene Immobilienfonds stets auf die Bildung eines Immobilienportfolios zur Nutzung von Diversifikationseffekten abzielen müssen, können geschlossene Immobilienfonds auch nur auf die Finanzierung einzelner Immobilien ausgerichtet sein.

Durch die Rückgabemöglichkeit von Anteilen können bei offenen Immobilienfonds besondere Liquiditätsrisiken bestehen. Bei vermehrter Rückgabe von Anteilscheinen müssen Immobilien möglicherweise zu einem ungünstigen Zeitpunkt zu lasten des Sondervermögens verkauft werden, da anders als bei Wertpapieren keine jederzeitige Veräußerung der Immobilien über eine Börse möglich ist. Deshalb ist unter anderem im KAGB geregelt, dass die Rückgabe von Anteilen von offenen Immobilienfonds nur nach Ablauf einer Mindesthaltedauer von 24 Monaten möglich ist und unter Wahrung einer Frist von zwölf Monaten gekündigt werden kann. Zudem enthalten § 253 KAGB bzw. die Anlagebedingungen weitere Regelungen zu Art, Höhe und Grenze von zu haltenden Liquiditätsanlagen. So gilt es von den offenen Immobilien-Sondervermögen, eine Mindest- und Höchstliquidität zu beachten.

3. Ein schwerpunktmäßig in Immobilien investierendes Investmentvermögen kann als Investmentvermögen in **Vertragsform** (Sondervermögen) oder als Investmentvermögen in **Gesellschaftsform** aufgelegt werden, was zu einer weiteren Unterteilung der Investmentvermögen nach ihrer **Rechtsform** führt. Offene Immobilienfonds dürfen nach § 91 Abs. 3 KAGB nur als Sondervermögen gegründet werden. Geschlossene Fonds sind typischerweise als Investmentkommanditgesellschaften (InvKG) organisiert.

Da in Deutschland die Immobilieninvestments von geschlossenen Immobilienfonds im Vergleich zu offenen Immobilienfonds von untergeordneter Bedeutung sind, wird nachfolgend schwerpunktmäßig auf offene Immobilienfonds in Form eines Immobilien-Sondervermögens eingegangen.

<sup>8</sup> Delegierte VO Nr. 694/2014.

# 107

## Wo sind die Rechnungslegungsvorschriften für Immobilien-Sondervermögen niedergelegt?

Die Rechnungslegungsvorschriften für Investmentvermögen (Fonds) im Sinne des KAGB (im Folgenden: Fondsrechnungslegung) stellen ein komplexes Regelsystem dar. Die Komplexität entsteht vorrangig dadurch, dass die Regeln nicht in einem einzigen Gesamtregelwerk kodifiziert sind.

Den gesetzlichen Ausgangspunkt für die Fondsrechnungslegung bilden Regelungen des KAGB, mit denen der deutsche Gesetzgeber die Anforderungen aus der AIFM-Richtlinie und der OGAW-Richtlinie in das deutsche Recht transformiert hat. Als rechtsverbindliche Erweiterung ist in Deutschland ergänzend die Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) erlassen worden.

Immobilieninvestmentvermögen als Alternative Investmentfonds haben darüber hinaus die sogenannte AIFM-Level 2-Verordnung zu beachten, die von der Europäischen Kommission erlassen wurde. Diese Verordnung findet ohne weitere nationale Umsetzung unmittelbare Anwendung. Die darin enthaltenen Mindeststandards für die jährliche Berichterstattung gelten daher für alle AIFs gleichrangig und ergänzend zu den gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

Die Pflichten zur laufenden Rechnungslegung für Investmentvermögen nach KAGB, die in der KARBV und AIFM-Level 2-Verordnung hinsichtlich Inhalt, Umfang und Darstellung konkretisiert werden, unterscheiden sich deutlich vom HGB. Die für Kaufleute geltenden formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung des HGB finden nicht vollumfänglich Anwendung, da sie gemäß § 5 Abs. 2 KARBV nur zur Anwendung kommen, soweit sich keine anderen Regelungen des KAGB, der KARBV sowie für AIFs der Level 2-Verordnung ergeben. Im Bereich der materiellen GoB sind dagegen umfangreiche Unterschiede zu beachten, die aus der abweichenden Zielsetzung des HGB und des KAGB resultieren. Während der handelsrechtliche Abschluss insbesondere auf den Gläubigerschutz abstellt, steht bei dem investmentrechtlichen Abschluss die sachgerechte und entscheidungsorientierte Information der Anleger im Vordergrund. Daher finden die aus dem HGB bekannten

materiellen GoB hinsichtlich Ansatz und Bewertung in der Fondsrechnungslegung weitestgehend keine Anwendung.

Schließlich können sich Einzelfall neben den gesetzlichen Rechnungslegungspflichten ergänzende vertragliche Verpflichtungen (beispielsweise aus den Anlagebedingungen) ergeben, die ebenfalls zu beachten sind.

# 108

## Worin liegen die materiellen Grundprinzipien der Fondsrechnungslegung?

Die materielle Rechnungslegung von Fonds unterscheidet sich deutlich von der handelsrechtlichen Rechnungslegung. Zur Rechnungslegung nach IFRS bestehen hingegen deutliche Parallelen. Der Grund hierfür liegt in der Ausrichtung der Fondsrechnungslegung an den Informationsbedürfnissen der Anleger, um ihnen eine fundierte Anlageentscheidung sowie die laufende Beurteilung ihrer Anlage zu ermöglichen. Transparenz ist daher eine wesentliche Anforderung an die Rechnungslegung von Fonds. Entscheidend für den Anleger ist insbesondere eine transparente Anteilspreisermittlung, die auf der Basis der tatsächlichen Wertverhältnisse erfolgt und die dahingehend „fair“ ist, sodass kein Anteilseigner bevorteilt oder benachteiligt wird.

Im Fokus der Fondsrechnungslegung steht daher der Grundsatz der Gleichbehandlung aller Anleger unabhängig davon, ob sie gegenwärtig bereits in ein Fonds investiert haben oder es beabsichtigen.

Daher scheidet das Vorsichtsprinzip, durch das vor allem die gegenwärtigen Gläubiger geschützt werden sollen, als Orientierungspunkt für die Rechnungslegung von Fonds aus.

Das dominierende Bewertungsprinzip bei der Bewertung der Vermögensgegenstände eines Investmentfonds ist daher die Bewertung zum aktuellen Verkehrswert (§ 168 KAGB). Das Anschaffungskostenprinzip als Wertobergrenze und das Realisationsprinzip finden hingegen im Rahmen der Folgebewertung keine Anwendung, da die Risiken, vor denen diese Prinzipien in der handelsrechtlichen Rechnungslegung schützen sollen – insbesondere die Ausschüttung von nicht vorhandenem Vermögen –, in der Fondsrechnungs-

legung umgangen werden: Erstens wird in der Aufwands- und Ertragsrechnung des Fonds Transparenz darüber geschaffen, welche Änderungen des Fondsvermögens realisiert wurden und welche ausschließlich auf nicht realisierte Wertänderungen zurückzuführen sind (siehe Seite 81, Tabelle 4). Zweitens ist gesetzlich geregelt, dass zur Ausschüttung von verfügbaren Finanzmitteln ausschließlich die realisierten Teile des Gewinns verwendet werden dürfen. In der Verwendungsrechnung des Jahresberichts ist die Berechnung der zur Ausschüttung vorgesehen Mittel dem Anleger transparent zu machen.

trieb darauf ausgerichtet ist, Investmentvermögen zu verwalten und weitere Dienstleistungen für den Fonds zu erbringen.

Jedes Immobilien-Sondervermögen muss eine Kapitalverwaltungsgesellschaft haben, die sein Investmentvermögen verwaltet. Dabei können Kapitalverwaltungsgesellschaften mehrere Immobilien-Sondervermögen auflegen, wobei sie gesetzlich verpflichtet sind, jedes Sondervermögen getrennt voneinander und auch getrennt vom eigenen Vermögen zu verwalten, da kein Sondervermögen für Verbindlichkeiten der KVG haften darf.

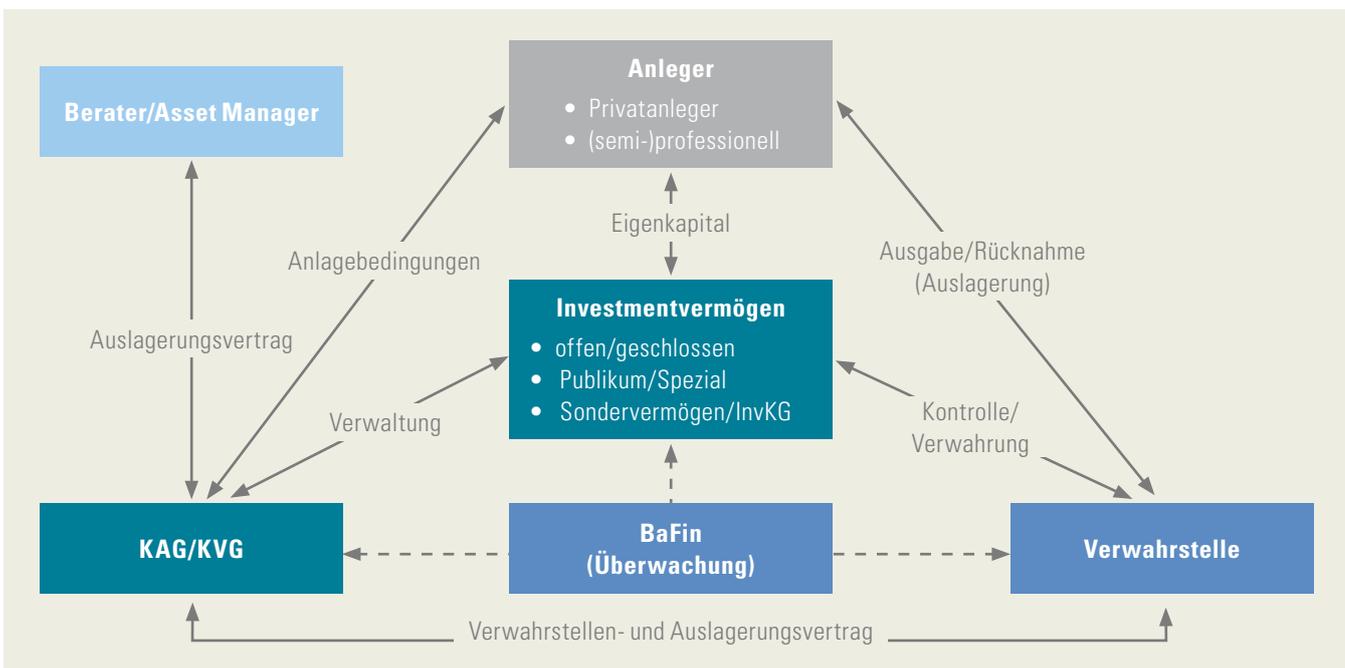
Neben der KVG sind gesetzlich vorgeschriebene Verwahrstellen in die Fondsverwaltung eingebunden (vergleiche Abbildung Investmentdreieck). Für AIFs können neben Kreditinstituten beispielsweise auch bestimmte Finanzdienstleistungsinstitute nach § 80 Abs. 2 Nr. KAGB die Verwahrstelle sein. Die Verwahrstelle hat unter anderem die Ausgabe und die Rückgabe von Anteilscheinen sowie eine entsprechende Zahlungsabwicklung entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften sicherzustellen. Ebenso nimmt sie eine Kontrollfunktion wahr. Zu ihren Aufgaben gehört dabei die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bei Investitionen in Sachwerte wie Immobilien. Ferner trägt sie die Verpflichtung zur Führung eigener Bestandsverzeichnisse.

# 109

## Wer ist für die Fondsrechnungslegung verantwortlich?

Die Verantwortung zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten richtet sich an die sogenannten Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG), deren Geschäftsbe-

Abb. 3: Investmentdreieck



# 110

## Welche regelmäßige Rechnungslegung erhalten Investoren von offenen Immobilienfonds?

Für das Sondervermögen muss jährlich, spätestens sechs Monate nach Geschäftsjahresende, ein Jahresbericht erstellt werden (§ 101 KAGB). Bestandteile des Jahresberichts sind in Tabelle 3 aufgeführt und werden inhaltlich in Tabelle 4 erläutert.

**Tab. 3: Bestandteile der laufenden Rechnungslegung von Immobilien-Sondervermögen**

	Jahresbericht (§§ 230, 101 KAGB)	Halbjahresbericht (§§ 230, 103 KAGB)
<b>Tätigkeitsbericht</b>	✓	--
<b>Vermögensübersicht</b>	✓	✓
<b>Vermögensaufstellung</b>	✓	✓
<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>	✓	✓
<b>Aufstellung über Käufe und Verkäufe nach § 247 Absatz 1 Satz 2 KAGB</b>	✓	--
<b>Verwendungsrechnung</b>	✓	--
<b>Entwicklungsrechnung</b>	✓	--
<b>Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre</b>	✓	--
<b>Anhang</b>	✓	--
<b>Vermerk des Abschlussprüfers</b>	✓	--

© 2015, KPMG AG

**Tab. 4: Erläuterung der Bestandteile der laufenden Rechnungslegung von Immobilien-Sondervermögen**

Tätigkeitsbericht	
<b>Art. 105 Level II-VO, § 101 Abs. 1 Satz 2 KAGB, § 8 KARBV</b>	<p>„Lagebericht“ des Fonds, der jedoch hinter dem Umfang des Lageberichts nach DRS 20 zurückbleibt.</p> <p>Der Bericht ist ein eigenständiger Bericht und soll es den Anlegern ermöglichen, sich ein Urteil über die Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Ergebnisse des Sondervermögens zu bilden. Der Bericht soll die Tätigkeit und die Wertentwicklung des Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr fair und ausgewogen darstellen. Wesentliche Inhalte für alle Fonds sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übersicht über das Anlagegeschäft während des Berichtszeitraums</li> <li>• Übersicht der Wertentwicklung während des Berichtszeitraums</li> <li>• Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten, die für den Fonds bestehen</li> <li>• wesentliche Änderungen von Informationen, die in den Abschlüssen nicht berücksichtigt sind</li> <li>• Analyse von finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren, die für den Fonds relevant sind und die für das Verständnis des Anlagegeschäfts oder der Wertentwicklung des Fonds erforderlich sind.</li> </ul>

© 2015, KPMG AG

**fortlaufende Tab. 4: Erläuterung der Bestandteile der laufenden Rechnungslegung von Immobilien-Sondervermögen****Tätigkeitsbericht (fortlaufend von Seite 81)**

Sonderregel für Publikumsfonds<sup>9</sup>:

Für Publikumsfonds werden die Inhalte näher durch die folgenden Angabepflichten gemäß § 8 Abs. 3 KARBV konkretisiert

- Angabe der Anlageziele des Fonds sowie der dazugehörigen Anlagepolitik im Berichtszeitraum
- Angaben zu wesentlichen Risiken des Fonds im Berichtszeitraum haben einzugehen auf: Adressenausfallrisiken, Zinsänderungs-, Währungs- und sonstige Marktrisiken, sowie operationelle Risiken und Liquiditätsrisiken
- Angaben zur Struktur des Portfolios im Hinblick auf Anlageziele sowie wesentliche Veränderungen im Berichtszeitraum
- sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum, zum Beispiel über Auslagerungen des Portfoliomanagements.

**Vermögensübersicht****Art. 104 Level II-VO  
§ 101 KAGB  
§ 9 KARBV**

Kurzbeschreibung:

Entspricht der „Bilanz“ des Fonds. Darin wird das (netto) Fondsvermögen des Sondervermögens durch Gegenüberstellung der Vermögensgegenständen und der Schulden ermittelt.

Grobgliederung bei Immobilienfonds:

- A. Vermögensgegenstände
  - I. Direktanlagen in Immobilien
  - II. Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften
  - III. Liquiditätsanlagen
  - IV. Sonstige Vermögensgegenstände
- B. Schulden (einschl. Rückstellungen)
- C. Fondsvermögen

**Vermögensaufstellung****§§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1,  
247 KAGB  
§ 7 Nr. 3 und § 10 KARBV**

Die Vermögensaufstellung gliedert die in der Vermögensübersicht zusammengefassten Immobilien, Liquiditätsanlagen, sowie sonstige Vermögensgegenstände und Schulden weiter auf.

Dabei sind folgende Angaben zu Immobilieninvestitionen zu machen:

a) zu Direktanlagen in Immobilien

- Größe, Art und Lage, sowie Bau- und Erwerbsjahr
- Gebäudenutzfläche, Leerstandsquote, Nutzungsentgelte, Fremdfinanzierungsquote, Restlaufzeit von Nutzungsverträgen
- Verkehrswert oder Kaufpreis
- Anschaffungsnebenkosten pro Objekt
- Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten (z. B. Rohertrag und Restnutzungsdauer)
- sonstige wesentlichen Merkmale der Immobilien und sonstige Vermögensgegenständen des Sondervermögens

<sup>9</sup> Es bestehen besondere Pflichten für Publikumsfonds. Alle nicht als Sonderregel gekennzeichneten Pflichten gelten für alle offenen Fonds (Spezialfonds und Publikumsfonds).

## fortlaufende Tab. 4: Erläuterung der Bestandteile der laufenden Rechnungslegung von Immobilien-Sondervermögen

## Vermögensaufstellung (fortlaufend von Seite 82)

b) zu Investments in Immobilien-Gesellschaften

- Firma, Rechtsform und Sitz
- Gesellschaftskapital
- Höhe der Beteiligung und Erwerbszeitpunkt
- Angaben zu Darlehngewährungen i. S. v. § 240 KAGB
- Verkehrswert der Immobilien-Gesellschaft
- Angaben zu a) für alle Immobilien und sonstige Vermögensgegenstände der Immobiliengesellschaft

## Aufstellung über Käufer und Verkäufe

**§ 247 KAGB,  
§ 7 Nr. 8 KARBV**

Aufstellung aller im Berichtsjahr getätigten Käufe und Verkäufe von Immobilien und von Anteilen an Immobilien-Gesellschaften in einer Anlage zur Vermögensaufstellung einschließlich solcher die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

**§ 101 KAGB  
§ 11 Abs. 2 KARBV**

Kurzbeschreibung:

Entspricht der Erfolgsrechnung des Fonds. Die Erfolgsspaltung orientiert sich dabei nach zwei Grundprinzipien:

- Erstens, Aufspaltung von realisierten und nicht realisierten Erfolgen.
- Zweitens, Aufspaltung des realisierten Erfolgs in die Netto-Anlageerträge aus dem Halten der Investments (sog. ordentlicher Nettoertrag) und Saldo aus realisierten Veräußerungsgewinnen und -verlusten.

Grobgliederung

I. Erträge unter Nennung von:

- Dividende aus Wertpapieren
- Zinsen aus Wertpapieren
- Erträgen aus direkt gehaltenen Immobilien
- Erträgen aus Immobilien-Gesellschaften
- Eigengeldverzinsung

II. Aufwendungen unter Nennung von:

- Zinsen aus Kreditaufnahme
- Verwaltungsvergütung
- Verwahrstellenvergütung
- Prüfungs- und Veröffentlichungskosten
- Bewirtschaftungskosten
- Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten
- Ausländische Steuern

III. Ordentlicher Nettoertrag

(Saldo aus I. und II.)

IV. Veräußerungsgeschäfte unter Nennung von:

- Realisierten Gewinnen
- Realisierten Verlusten

V. Realisiertes Ergebnis (Saldo aus III. und IV.)

VI. Nichtrealisiertes Ergebnis

VII. Ergebnis des Geschäftsjahres

(Saldo aus V. und VI.)

fortlaufende Tab. 4: Erläuterung der Bestandteile der laufenden Rechnungslegung von Immobilien-Sondervermögen

Verwendungsrechnung		
<b>§ 101 KAGB</b> <b>§ 12 KARBV</b>	<p>In der Verwendungsrechnung ist für jede Ateilsklasse die Verwendung der Erträge des Sondervermögens für Ausschüttungen und/oder für Wiederanlagen darzustellen. Dabei ist bei Immobilien-Sondervermögen gesetzlich in</p> <p>§ 252 KAGB vorgesehen, dass die Anlagebedingungen vorgeben müssen, dass Erträge die für zukünftige Instandsetzungen erforderlich sind, nicht ausgeschüttet werden dürfen und dafür ein Einbehalt vorzunehmen ist.</p>	<p>Grobgliederung (für auszuschüttendes Sondervermögen)</p> <p>I. Berechnung der verfügbaren Ausschüttung aufgrund von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vortrags aus dem Vorjahr</li> <li>• Realisiertem Ergebnis des Geschäftsjahres</li> <li>• Zuführungen aus dem Sondervermögen</li> </ul> <p>II. Nicht für Ausschüttung zu verwendende Beträge aufgrund von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbehalt aus § 252 KAGB</li> <li>• Zuführungen zur Wiederanlage</li> <li>• Vortrag auf neue Rechnung</li> </ul> <p>III. Gesamtausschüttung</p>
Entwicklungsrechnung		
<b>§ 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 S. 3 KAGB</b> <b>§ 13 KARBV</b>	<p>Überleitungsrechnung des Wertes des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres zum Ende des Geschäftsjahres</p>	<p>Grobgliederung:</p> <p>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ausschüttung für das Vorjahr</li> <li>2. Zwischenausschüttung</li> <li>3. Netto-Mittelzufluss aus Anteilsschein-Verkäufen und -Rücknahmen</li> <li>4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</li> <li>5. Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten</li> <li>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</li> </ol> <p>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</p>
Vergleichende Übersicht der Wertentwicklung		
<b>§ 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 6 KAGB</b> <b>§ 14 KARBV</b>	<p>Die Wertentwicklung ist über die letzten drei Geschäftsjahre darzustellen bzw. bei jüngeren Fonds für die Zeit seit der Auflegung.</p> <p>Bei mehreren Anteilsklassen ist die Wertentwicklung mindestens für die Anteilsklasse mit der höchsten Gesamtkostenquote darzustellen.</p>	

fortlaufende Tab. 4: Erläuterung der Bestandteile der laufenden Rechnungslegung von Immobilien-Sondervermögen

Anhang mit ergänzenden Angaben nach:	
<b>§ 7 Nr. 9 a)</b>	Angaben nach der Derivateverordnung
<b>§ 7 Nr. 9 b)</b>	<p>Angaben nach § 16</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anzahl der umlaufenden Anteile zum Ende des Berichtsjahres und der Verkehrswert eines Anteils</li> <li>• Angabe zu den Bewertungsverfahren der Vermögensgegenstände</li> <li>• Abgaben zur Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Transparenz über erfolgsabhängige, pauschale oder zusätzliche Verwaltungsvergütungen, sowie Aufschlüsselungen wesentlicher sonstiger Erträge und Aufwendungen</li> <li>• Bei Publikumsfonds Angabe der Transaktionskosten</li> </ul>
<b>§ 7 Nr. 9 c)</b>	<p>Angaben zur Mitarbeitervergütung nach Art. 107 Level II-VO sowie § 101 Abs. 3 Nr. 1 und 2 KAGB, u. a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtsumme der im Geschäftsjahr gezahlten Vergütung sowie Zahl der Begrünstigten</li> <li>• Aufgliederungen nach: <ul style="list-style-type: none"> <li>• fest und variable Vergütung, sowie Angabe gezahlter Carried Interest</li> <li>• Oberen Führungskräften sowie Risk-Taker (Mitarbeiter deren Tätigkeit sich auf das Risikoprofil des Fonds auswirkt)</li> </ul> </li> </ul> <p>Sonderregel für Publikumsfonds<sup>10</sup>:</p> <p>Angaben nach § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen</p> <p>Zusätzliche Informationen nach Art. 108 und 109 Level II-VO, sowie § 300 KAGB, insb.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angaben zum Liquiditätsmanagement</li> <li>• Angabe zum Risikoprofil und Risikomanagement</li> <li>• Angaben zum Leverage-Umfang (Gesamthöhe und Änderungen)</li> <li>• Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände</li> </ul>
<b>§ 7 Nr. 9 d)</b>	Weitere zum Verständnis des Jahresberichts erforderliche Angaben

© 2015, KPMG AG

Sofern es sich um einen offenen Publikumsfonds handelt, ist darüber hinaus für die Mitte des Geschäftsjahres ein Halbjahresbericht zu erstellen. Die Bestandteile des Halbjahresberichts eines Immobilien-Sondervermögens nach § 103 KAGB sind ebenfalls in Tabelle 1

aufgeführt. Weitere Berichtspflichten sind bei besonderen Anlässen vorgegeben (zum Beispiel Zwischenberichte bei Übertragung von Sondervermögen auf ein anderes Sondervermögen oder Auflösungs- bzw. Abwicklungsberichte).

<sup>10</sup> Es bestehen besondere Pflichten für Publikumsfonds. Alle nicht als Sonderregel gekennzeichneten Pflichten gelten für alle offenen Fonds (Spezialfonds und Publikumsfonds).

# 111

## Welcher Prüfungspflicht unterliegt die Rechnungslegung von offenen Immobilienfonds?

Der Jahresbericht des Sondervermögens ist durch einen gesetzlich zugelassenen Abschlussprüfer zu prüfen (§ 102 KAGB). Die bei besonderen Anlässen zu erstellenden Berichte wie Zwischen-, Auflösungs- und Abwicklungsberichte sind ebenfalls durch einen Abschlussprüfer zu prüfen (§§ 104 Abs. 2, und 105 Abs. 3 KAGB).

Im Rahmen der Folgebewertung ist ein Verkehrswert nach sorgfältiger Einschätzung und einem geeigneten Bewertungsmodell unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten zu ermitteln (§ 168 Abs. 3 KAGB).

# 113

## Welche Besonderheiten gibt es bei der Bilanzierung von Anschaffungsnebenkosten?

Im Unterschied zur Rechnungslegung nach HGB werden in der Fondsrechnungslegung Anschaffungsnebenkosten gesondert aktiviert und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des erworbenen Vermögensgegenstandes zum Fondsvermögen, jedoch maximal über zehn Jahre linear abgeschrieben. Bei vorheriger Veräußerung erfolgt eine Sofortabschreibung.

Dabei ist der Umfang der Anschaffungskosten in § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV weiter gefasst als nach HGB. Während handelsrechtlich die Kosten der Entscheidungsfindung keine Bestandteile der zu aktivierenden Anschaffungsnebenkosten bilden, müssen in der Fondsrechnungslegung bereits im Vorfeld entstandene Kosten mit einbezogen werden, solange der Erwerb aussichtsreich erscheint.

Auch der Ausweis der Abschreibungsaufwendungen unterscheidet sich von der Rechnungslegung nach HGB. Die Abschreibungsaufwendungen dürfen nicht in der Aufwands- und Ertragsrechnung ausgewiesen werden (§ 249 Abs. 3 Satz 3 KAGB), sondern sind, wie in Tabelle 4 zu Frage 110 – Entwicklungsrechnung dargestellt, ausschließlich erfolgsneutral in der Entwicklungsrechnung des Sondervermögens von Periodenbeginn zum Periodenende aufzunehmen.

# 112

## Wie erfolgt bei einem Investmentvermögen die Bewertung von Immobilieninvestments?

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden eines Fonds erfolgt für Zwecke der möglichst aktuellen Ermittlung der Ausgabepreise und der Rücknahmepreise. Erforderlich ist daher die Ermittlung des Nettoinventarwertes je Anteil, welche im Wege der Teilung des Fondsvermögens durch die Zahl der in Verkehr gelangten Anteile erfolgt. Um zu einer aktuellen Bewertung zu gelangen, ist gesetzlich gefordert, den Wert des Fondsvermögens auf Basis des Verkehrswerts der jeweiligen Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten (§ 168 I KAGB und bei offenen Immobilienfonds in Verbindung mit § 248 KAGB) zu ermitteln.

Für die Zwecke der Zugangsbewertung von Anlageimmobilien und von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften ist gemäß § 248 Abs. 2 KAGB als Verkehrswert deren Kaufpreis anzusetzen. Dieser kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten beibehalten werden, sofern in dieser Zeit die wesentlichen Bewertungsfaktoren sachgerecht bleiben.

# 114

## Wer führt die Bewertung des Fondsvermögens durch und welche organisatorischen Bewertungsanforderungen sind zu beachten?

Verantwortlich für die Bewertung der Vermögensgegenstände eines Fonds ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die nach § 249 in Verbindung mit § 169 KAGB eine interne Bewertungsrichtlinie zu erstellen hat, in der geeignete und kohärente Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des Fonds festgelegt sind. Darin muss für jeden Vermögensgegenstand ein geeignetes und am Markt anerkanntes Wertermittlungsverfahren vorgesehen sein. Die Auswahl des Verfahrens ist zu begründen. Darüber hinaus übt die Verwahrstelle eine Kontrollfunktion aus und muss sicherstellen, dass die Berechnung des Anteilswertes gemäß den gesetzlichen Vorschriften erfolgt.

Für die Bewertung von Immobilien wurde vor Inkrafttreten des KAGB auf die Bewertung durch einen Sachverständigenausschuss abgestellt. Nach dem KAGB sind der Immobilienbewertung, zumindest in offenen Immobilienfonds, die Bewertungen von externen Bewertern zugrunde zu legen, welche auf der Grundlage der Vorgaben des KAGB, der KARBV und der von der KVG implementierten Bewertungsrichtlinie basieren. Die Eignungsvoraussetzungen der externen Bewerter sind gesetzlich vorgeschrieben und müssen von der KVG nachgewiesen werden. Verantwortlich für das Bewertungsergebnis bleibt jedoch die KVG, die daher einen formalisierten Prozess zur Plausibilisierung der Bewertungsgutachten zu implementieren hat.

Die externe Bewertung muss nicht nur zum Zweck der regelmäßigen Folgebewertung (Regelbewertung) erfolgen, sondern ist bereits zum Zeitpunkt des Ankaufs (Ankaufsbewertung) erforderlich. Nach § 231 Abs. 2 KAGB ist die Ankaufsbewertung bei Vermögensgegenständen von mehr als MEUR 50. sogar von zwei unabhängigen Bewertern, die zudem nicht zugleich die Regelbewertung durchführen, vorzunehmen; anderenfalls ist nur ein Bewerter erforderlich. Anhand der Ankaufsbewertung ist festzustellen, ob die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht (unwesentlich) übersteigt.

Innerhalb ihrer Bewertungsrichtlinien muss die KVG ein Verfahren zur Ermittlung des finalen Wertansatzes einer Immobilie für den Fall festlegen, das mehr als ein Wertgutachten vorliegt. Typischerweise wird hierbei das arithmetische Mittel aus den beiden Gutachterwerten herangezogen.

Die Regelbewertung muss unabhängig vom Immobilienwert immer von zwei unabhängigen Bewertern durchgeführt werden (vgl. § 249 KAGB). Bei offenen Publikumsfonds muss eine solche Regelbewertung einmal alle drei Monate (§ 251 Abs. 1 KAGB) erfolgen. Bei offenen Spezialfonds dagegen nur einmal im Jahr (§ 279 Abs. 1 KAGB).

Damit bei einem offenen Immobilienfonds die jederzeitige Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen sichergestellt ist, muss zwischen den Regelbewertungstichtagen eine tägliche Wertvorschreibung des Anteilswerts erfolgen. Verantwortlich hierfür ist ebenfalls die KVG. In diesem Fall hat die AIF-Verwahrstelle sicherzustellen, dass hierbei die Berechnung des Anteilswerts gemäß den geltenden Vorschriften erfolgt.

# 115

## Nach welchem Verfahren wird der Verkehrswert einer von einem Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Immobilie ermittelt?

Für die Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie wurde in § 30 Abs. 1 S.1 KARBV die vorrangige Verwendung eines Ertragswertverfahrens vorgeschrieben. Beim Ertragswertverfahren wird auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge abgestellt, die um Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungskosten sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Die so errechneten Nettomieten werden mit einem Barwertfaktor multipliziert, der einer marktüblichen Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer entspricht. Gegebenenfalls sind Zu- oder Abschläge erforderlich, um weitere wertbeeinflussende Faktoren zu berücksichtigen.

Darüber hinaus können zur Plausibilisierung der ermittelten Verkehrswerte andere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren herangezogen werden, wenn der Bewerter dies für erforderlich hält.

Hierbei kommt häufig das Discounted Cash Flow-Verfahren zur Anwendung, bei dem der Verkehrswert aus dem Kapitalwert der Immobilie abgeleitet wird. Der Kapitalwert entspricht der Summe der künftig erwarteten Einzahlungsüberschüsse der Immobilie, die mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst werden und dem ebenfalls auf den Bewertungsstichtag diskontierten prognostizierten Restwert am Ende der Haltedauer.

## 116

### Welche Besonderheiten sind bei der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auf der Ebene des Immobilienfonds zu beachten?

Inländische offene Immobilienfonds sind in Deutschland von den Ertragsteuern befreit, da die Besteuerung auf Ebene der Anteilseigner erfolgt. Veräußerungsgewinne sind daher auf der Ebene des Investmentvermögens im Inland nicht zu besteuern. Das ist im Ausland nicht so. Dort können Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen. Daher sind gegebenenfalls nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 KARBV für im Ausland belegene Immobilien für mögliche Veräußerungsgewinne der betreffenden Immobilie Rückstellungen im Sondervermögen zu bilden, um künftige Steuerauszahlungen zu berücksichtigen, die der ausländische Staat, in dem die Immobilie liegt, voraussichtlich erheben wird (Rückstellungen für Steuern auf potenzielle Veräußerungsgewinne).

## 117

### Welche Besonderheiten bestehen bei der Bewertung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften?

Erwirbt ein offener Immobilienfonds eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft, so sind bei der Bewertung besondere Vorschriften zu beachten. Zum Erwerbszeitpunkt muss eine externe Wertermittlung der Beteiligung erfolgen, anhand derer die Angemessenheit der Gegenleistung nachgewiesen werden muss. Diese muss durch einen gesetzlich zugelassenen Abschlussprüfer erfolgen. Ebenso muss im Rahmen der Regelbewertung der Jahresabschluss der Immobiliengesellschaft einmal jährlich einer Prüfung durch einen gesetzlich zugelassenen Abschlussprüfer unterzogen werden.

Ein Abschlussprüfer hat die Beteiligung, gemäß den Vorschriften des KAGB, zum Verkehrswert zu bewerten. Dabei ist vorgeschrieben, dass die für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen anerkannten Grundsätze anzuwenden sind, um einen marktnahen Wert zu ermitteln. Die allgemeinen Bewertungsgrundsätze werden künftig durch die Hinweise zur Wertermittlung von Beteiligungen an einer Immobiliengesellschaft des IDW (E)S 12 ergänzt. Nach § 31 Abs. 3 KARBV bildet der Nettowert gemäß der Vermögensaufstellung der Immobiliengesellschaft den Ausgangspunkt für die Bewertung. Die in der Vermögensaufstellung aufgeführte Immobilie ist hierbei mit dem zuletzt von einem externen Bewerter festgestellten Verkehrswert anzusetzen, wobei die gleichen Anforderungen an den externen Bewerter zu stellen sind wie bei Direktanlagen in Immobilien. So sind unter anderem auch hier zwei externe Bewerter erforderlich, sofern der Immobilienwert mehr als MEUR 50 beträgt. Des Weiteren ist gerade bei der Bewertung von Beteiligungen an ausländischen Immobiliengesellschaften zu beachten, dass die Ansatz- und Bewertungsgrundsätze für übrige Posten der Vermögensaufstellung mit dem KAGB konform sein müssen, sodass nach ausländischen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zulässige Aktivposten ohne Vermögenscharakter oder Passivposten ohne Schuldcharakter zu eliminieren sind. Um dies sicherzustellen, sollte die KVG einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze vorgeben, die auch vom jeweiligen Abschlussprüfer der Immobiliengesellschaft zu bestätigen sind.

# 118

## Welche Besonderheiten bestehen bei der Ermittlung und dem Ausweis des realisierten Ertrags aus Immobiliengesellschaften?

Änderungen des Verkehrswertes der Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft führen dem Grunde nach nur zu einem nicht realisierten Ergebniseffekt. Nicht realisierte Ergebnisse sind in gesonderten Posten in der Ertrags- und Aufwandrechnung des Sondervermögens, das die Beteiligung hält, auszuweisen (siehe Tabelle 4 zu Frage 110 „Welche regelmäßige Rechnungslegung erhalten Investoren von offenen Immobilienfonds“). Wie jedoch ebenfalls in der Tabelle 4 dargestellt, sind in den ordentlichen Nettoerträgen die realisierten Erträge aus Immobiliengesellschaften gesondert auszuweisen. Doch woraus ergeben sich realisierte Ergebniseffekte aus Investments in Immobiliengesellschaften?

Bei den realisierten Erträgen aus einer Immobilien-gesellschaft in der Rechtsform einer GmbH handelt es sich aus gesellschaftsrechtlicher Sicht typischerweise um gesellschaftsrechtliche Ausschüttungen. Folglich werden die über die Vermietung erzielten Erträge bei der Immobiliengesellschaft nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung des Immobilien-Sondervermögens ausgewiesen, solange die Erträge nicht die Sphäre der Gesellschaft verlassen (zum Beispiel durch einen Ausschüttungsbeschluss). Da sich die gesellschaftsrechtliche Bemessungsgrundlage für die Ausschüttung ausschließlich auf den handelsrechtlich ermittelten Gewinn der Immobiliengesellschaft beschränkt, bleiben die Gewinnermittlungsvorschriften des KAGB unberücksichtigt. Dies gilt insbesondere für das Verbot der Abschreibung historischer Anschaffungskosten. Folglich sind die aus Beteiligungen an Immobilien-gesellschaften realisierten Erträge unter anderem um Gebäudeabschreibungen auf Ebene der Immobilien-gesellschaft gemindert. Die Folge dieser rechtlichen Sichtweise ist, dass die Abschlussadressaten keinen sinnvollen Vergleich zwischen den realisierten Erträgen aus Direktanlagen in Immobilien und den realisierten Erträgen aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften durchführen können.

Um eine stärkere wirtschaftliche Vergleichbarkeit herzustellen, kann es aus wirtschaftlicher Sicht – und sofern es im Einzelfall mit der Rechtsform vereinbar ist (beispielsweise bei Nicht-Kapitalgesellschaften oder bei ausländischen Gesellschaften) – angebracht sein, bei der Ermittlung der realisierten Erträge aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften auf die Fiktion der Direktanlage zurückzugreifen. Bei dieser Fiktion ist zu unterstellen, dass die auf Ebene der Immobiliengesellschaft gehaltenen Immobilien direkt auf Ebene des Sondervermögens gehalten werden.

# 119

## Gibt es Immobilienfonds, die nach IFRS bilanzieren müssen?

Gesetzlich sind bei der Rechnungslegung von Immobilien-Sondervermögen die geschilderten Rechnungslegungsvorschriften des KAGB anzuwenden. Jedoch kann es insbesondere bei Spezialfonds vorkommen, dass diese aufgrund der Vorschriften des IFRS 10 in einem IFRS-Konzernabschluss des Investors, für den der Spezialfonds aufgelegt wurde, voll zu konsolidieren sind. Um die Konsolidierung im IFRS-Konzernabschluss des Investors durchzuführen, ist neben der Rechnungslegung nach KAGB die Erstellung eines IFRS-Reporting-Packages für das Immobilien-Sondervermögen erforderlich. Folglich ergibt sich in diesen Fällen nur ein indirektes, aus den Konsolidierungspflichten des Investors abgeleitetes Erfordernis zur IFRS-Bilanzierung des Sondervermögens. Auf prozessualer Ebene wird in diesen Fällen eine enge Abstimmung zwischen Investor und KVG erforderlich sein, um den Umfang der im Rahmen des IFRS-Packages bereitzustellenden Informationen abzustimmen. Neben den nach den IFRS-Vorschriften bewerteten Vermögensgegenständen und Schulden des Immobilienfonds und den nach IFRS ermittelten Aufwendungen und Erträgen muss hierbei insbesondere die Vollständigkeit der für die Erstellung eines IFRS-Abschlusses erforderlichen Anhangangaben sichergestellt werden.

# F

## Übergreifende Fragestellungen



## XIV Besonderheiten der Immobilienbranche im Hinblick auf finanzielle Risiken

Die Besonderheiten der Immobilienbranche führen zu einer Reihe verschiedener finanzieller Risiken, die diesen Markt kennzeichnen. Im Folgenden wird zunächst die Relevanz eines aktiven Managements der finanziellen Risiken der Immobilienbranche dargestellt. Daraufhin werden exemplarisch einige dieser Risiken beschrieben, gegen die derivative Finanzinstrumente und ähnliche Verträge als Absicherung dienen können. Neben Gründen für eine ökonomische Entscheidung, sich gegen diese Risiken abzusichern, werden Gründe für eine bilanzielle Abbildung der Absicherung erläutert. Die bilanzielle Abbildung wiederum kann, in Abhängigkeit von der gewählten Rechnungslegungsnorm, zum Teil auf unterschiedliche Weise erfolgen. Zum Ende des Kapitels erfolgt beispielhaft die Abbildung einer Sicherungsbeziehung in einem HGB-Abschluss über die Bildung einer Bewertungseinheit (§ 254 HGB) und die Abbildung in einem IFRS-Abschluss über Hedge-Accounting (IAS 39.88 ff.).

Die finanziellen Risiken, die in der Immobilienbranche vorkommen, sind in den verschiedenen Unternehmen unterschiedlich stark ausgeprägt. Ein Bauträger trägt beispielsweise durch sein Projektgeschäft andere finanzielle Kernrisiken als ein Unternehmen der Immobilienbewirtschaftung. Die Entscheidungen in Bezug auf diese Risiken sind jedoch in vielfacher Hinsicht sehr ähnlich. Der Schutz vor einem Risiko kostet Geld, während ein Risiko selbst nur mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit das Unternehmen belastet.

Die wichtigste Entscheidung wird dabei vor folgendem Hintergrund getroffen:

Während das Management von Bau- oder Bewirtschaftungsrisiken zum Kerngeschäft des Unternehmens gehört, gilt dies nicht unbedingt auch für finanzielle Risiken. Bei Zins-, Wechselkurs- oder Rohstoffrisiken, gegen die keine Absicherung besteht, wird die Konkurrenz darüber hinaus nicht durch andere Immobilienunternehmen, sondern durch die Finanzmärkte bestimmt.

Grundsätzlich lassen sich finanzielle Risiken nach verschiedenen Risikoarten aufteilen. Im Folgenden werden in Anlehnung an IFRS 7.32 Liquiditäts-, Ausfall- und Marktrisiken näher betrachtet.

# 120

## Welche Liquiditätsrisiken können in der Immobilienbranche relevant werden?

Liquiditätsrisiken ergeben sich aus unterschiedlichen Anlässen. Wesentliche Risiken dieses Typs können sich beispielsweise aus der vorzeitigen Fälligkeit von Darlehen bzw. aus einem Bruch von Covenant-Kriterien ergeben. Darüber ändern auch die unterschiedlichen Kapitalmärkte (zum Beispiel Konsortialdarlehen, Pfandbriefe oder Bonds) ihre Liquidität und führen zu einer besseren oder schlechteren Verfügbarkeit von Liquidität. Liquiditätsrisiken werden beispielsweise über ein umfassendes Controlling der Covenant-Kriterien überwacht. Eine Steuerung dieser Risiken setzt meist an den Berechnungsparametern für die klassischen Covenants, wie dem Loan-to-Value (Verbindlichkeiten/Verkehrswert der gestellten Sicherheiten) und der Zinsdeckungsquote (Netto-Kaltmiete/Zinszahlung), auf. Neben den besicherten Finanzierungen werden ab einem größeren Volumen auch unbesicherte Bonds begeben. Diese können bei der Refinanzierung zu Klumpenrisiken führen.

# 121

## Welche Ausfallrisiken können in der Immobilienbranche relevant werden?

Ausfallrisiken entstehen in dieser Branche im Wesentlichen bei sinkender Bonität der Mieter oder von Käufern von Immobilien. Diese Risiken werden im Immobilienbereich häufig über das Debitorenmanagement in Form von Bonitätsprüfungen und Factoring abgewendet. Eine weitere Möglichkeit besteht für Großkunden im Erwerb von am Markt gehandelten Kreditausfallversicherungen, beispielsweise in Form von Credit Default Swaps. Hierbei handelt es sich um Derivate, deren Marktwert sich mit der Kreditwürdigkeit einer speziellen Gesellschaft oder einer Branche ändert.

# 122

## Welche Marktrisiken können in der Immobilienbranche relevant werden?

In der Immobilienbranche entstehen Marktrisiken insbesondere durch die Änderung von Zinsen der Refinanzierung und aus dem Wechselkursänderungsrisiko im Hinblick auf Aus- oder Einzahlungen bei An- bzw. Verkäufen. Darüber hinaus erwachsen finanzielle Risiken aus den Preisänderungen für einzelne Rohstoffe.

Marktrisiken beeinflussen im Projektgeschäft die Marge eines Auftrags oder eines Portfolios. So werden Aufträge mit fixem Erstellungspreis zum Teil unter lukrativen Bedingungen angenommen, steigende Stahlpreise können während des Baus dann allerdings zu Verlusten führen. Ein Teil dieser Risiken kann über Warentermingeschäfte, beispielsweise an der Metallbörse London Metal Exchange, gesichert werden.

Die Bewirtschaftung von Immobilien kann zu einer ähnlichen Problematik führen. Die Erträge aus den Mietzahlungen sind meist über Jahre hinweg gut kalkulierbar, die Zinsen für Kredite unterliegen dagegen einem Zinsänderungsrisiko. Die damit verbundenen Risiken können über Zins-Swaps oder über Zinsoptionen eingedämmt werden.

Eine erhöhte Planungssicherheit im Hinblick auf die Kosten aus finanziellen Risiken führt außerdem zu einer besseren Angebotskalkulation. Ein aktives Management der Marktrisiken ermöglicht folglich die Kalkulation eines festen Verkaufspreises, bei dem keine Öffnungsklauseln für Rohstoffpreisänderungen benötigt werden.

# 123

## Sollte die ökonomische Absicherung auch bilanziell gezeigt werden?

Wenn, wie oben skizziert, eine ökonomische Absicherung der Risiken vorgenommen wird, dann ist im zweiten Schritt zu entscheiden, wie die Abbildung in der Bilanz erfolgt.

Das Risiko resultiert entweder aus einem Vermögenswert oder aus einer Schuld. Weiterhin kann es in einem schwebenden Geschäft, etwa einem geschlossenen, aber noch nicht erfüllten Kaufvertrag, oder in einer geplanten Transaktion des Unternehmens begründet sein. Geplante Transaktionen umfassen dabei beispielsweise geplante Verkaufsverträge, die noch nicht rechtskräftig geschlossen wurden, deren Abschluss aber mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet wird. Der Ausgangspunkt des Risikos wird im Folgenden als Grundgeschäft<sup>11</sup> bezeichnet.

Das derivative Finanzinstrument, mit dem ein Risiko abgewendet wird, wird im Folgenden als Sicherungsinstrument bezeichnet.

Infolge dieser ökonomischen Entscheidung befindet sich zum Stichtag sowohl ein Grundgeschäft als auch ein Sicherungsinstrument im Unternehmen. Beide Geschäfte schlagen sich je nach verwendeter Rechnungslegungsnorm in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nieder.

Grundsätzlich können daher entweder die Geschäfte einzeln nach den allgemeinen Vorschriften abgebildet werden oder die Sicherungsbeziehung selbst wird ebenfalls abgebildet. Sicherungsbeziehungen, die die Voraussetzungen der jeweiligen Standards zur Bilanzierung als Hedge Accounting oder zur Bildung einer Bewertungseinheit erfüllen, müssen allerdings nicht als Sicherungsbeziehung abgebildet werden. Stattdessen besteht ein Wahlrecht, die Positionen einzeln nach den allgemeinen Vorschriften zu bilanzieren.

<sup>11</sup> Das hier zugrunde liegende Begriffsverständnis von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument soll die Idee der Abbildung einer Sicherungsbeziehung verdeutlichen; es ist nicht in jeder Hinsicht bedeutungsgleich mit den Definitionen der jeweiligen Standardsetter. Die gängigen Definitionen finden sich für das HGB unter IDW RS HFA 35 Tz. 29–40 und für IFRS unter IAS 78–86 sowie IAS 39.AG94–101.

# 124

## Was passiert, wenn eine ökonomische Sicherungsbeziehung nicht bilanziell abgebildet wird?

Wenn das ökonomische Risikomanagement bilanziell nicht abgebildet wird, kann es dazu kommen, dass Ergebniseffekte in der Gewinn- und Verlustrechnung zu buchen sind, die ökonomisch nicht relevant sind.

### Beispiel o

Ein Unternehmen hat ein Bürogebäude gemietet und vermietet es in Fremdwährung. Die Mietauszahlung beträgt EUR 100 und die Mieteinzahlung beträgt USD 140, fällig jeweils im Juni nächsten Jahres.

Das Unternehmen hat zudem ein Devisentermingeschäft abgeschlossen mit dem Inhalt, zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mieten USD 140 in EUR 110 zu wechseln. Die Wechselkursrisiken der beiden Geschäfte gleichen sich daher bis zur Fälligkeit aus, eine ökonomische Absicherung gegen das Risiko ist gegeben. Wenn ein nach HGB bilanzierendes Unternehmen keine Bewertungseinheit bildet, hat es für jeden Jahresabschluss zu prüfen, ob es eine Drohverlustrückstellung zu erfassen hat. Die erwarteten Gewinne dürfen hingegen nicht angesetzt werden.

Steigt beispielsweise der Kurs des US-Dollar, dann bekommt das Devisentermingeschäft einen negativen Marktwert und führt zum Ansatz einer Drohverlustrückstellung. Der positive Wechselkurseffekt aus der erwarteten Mieteinzahlung darf bilanziell erst mit der Umsatzrealisation und noch nicht zum Stichtag berücksichtigt werden. Auch ein Sinken des US-Dollar-Kurses kann zur Buchung einer Drohverlustrückstellung führen, wenn der Kurs für die USD 140 unter EUR 100 fällt. Dagegen kann der Gewinn aus dem schwebend wirksamen Devisentermingeschäft nicht angesetzt werden. Ökonomisch betrachtet gleichen sich die Risiken jedoch aus.

Wenn bilanziell eine Bewertungseinheit gebildet wird, kommt es in diesem Beispiel hingegen nicht zu einer Verbuchung eines Aufwands. Die ökonomische Betrachtungsweise, dass Gewinne des Sicherungsgeschäfts die Verluste des Grundgeschäfts kompensieren, kommt daher in der Verbuchung zum Ausdruck.

Die IFRS-Regelungen führen bei einer Anwendung von Hedge Accounting zu vergleichbaren Ergebnissen.

Im Folgenden werden für HGB und IFRS weitere Beispiele aufgeführt, die die Unterschiede zwischen der Bilanzierung der Sicherungsbeziehung und der Unterlassung einer solchen Bilanzierung verdeutlichen.

# 125

## Welche Gründe sprechen für die Abbildung einer Sicherungsbeziehung im Jahresabschluss?

Wie im vorangegangenen Abschnitt dargestellt, werden in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unter Anwendung von Bewertungseinheiten nur ökonomisch relevante Ergebniseffekte, entsprechend ihrem ökonomischen Ergebnis abgebildet. Im Ergebnis verbleiben dann ausschließlich die Bestandteile, die den ökonomischen Erfolg widerspiegeln.

Die Abbildung von ökonomischem Risikomanagement im Rechnungswesen ist insbesondere dann sinnvoll, wenn interne Projekte oder Betriebsteile über Kennzahlen gesteuert werden, die auf Basis von Ergebnisgrößen aus dem Rechnungswesen erstellt werden. Zudem führt eine solche Abbildung dazu, dass die Kennzahlen des Rechnungswesens die ökonomische Realität besser widerspiegeln, da der ergebniskompensierende Effekt des Sicherungszusammenhangs erfasst wird. Eine bessere Abbildung der ökonomischen Realität in den Kennzahlen des Rechnungswesens führt ihrerseits zu einer besseren Messbarkeit der Ergebnisse eines Betriebsteils bzw. eines Projekts und erlaubt eine genauere Steuerung. Die verursachungsgerechte Abbildung im Abschluss und die Abbildung über das interne Rechnungswesen werden sich so tendenziell eher entsprechen.

Darüber hinaus kann die Strategie des Risikomanagements bereits über die bilanzierten Ergebniseffekte und damit auf standardisierte Weise kontrolliert werden (zum Beispiel wird die Frage beantwortet, ob die richtigen Derivate in der richtigen Struktur eingesetzt werden). Da die Effektivität einer Sicherung der Höhe nach bestimmt werden muss, eignet sich die Erhebung und

klar gegliederte Abbildung der Sicherungsbeziehung zum Monitoring der eingegangenen Sicherungsgeschäfte. Die bilanzielle Abbildung des Risikomanagements systematisiert und überprüft die Wechselwirkungen von Grundgeschäft und Sicherungsinstrumenten auf standardisierter Basis und versachlicht die Diskussion über den ökonomischen Sicherungserfolg.

Ein weiteres Argument für die bilanzielle Abbildung von Bewertungseinheiten nach HGB ist die Übertragbarkeit auf die Steuerbilanz. Während nach § 5 Abs. 4a EStG im Allgemeinen keine Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebende Geschäften gebildet werden dürfen, gilt dies in Verbindung mit § 5 Abs. 1a S. 2 EStG nicht für drohende Verluste aus Bewertungseinheiten.

## 126

### Welche Varianten von Zins-Swaps sind bei der Sicherung von variabel verzinslichen Darlehen ökonomisch relevant?

Gerade bei der Immobilienbewirtschaftung kommt es zu hohen Kapitalbindungen, da die Vermietungsobjekte zunächst erworben werden und der Kaufpreis sowie die Zinsen erst nach und nach über die Mieteinzahlungen gedeckt werden. Auf Grundlage der zu erwartenden Zahlungsströme lassen sich die voraussichtlichen

Mieteinzahlungen bei einem breiten Portfolio an Immobilien gut prognostizieren. Zum Beispiel führt ein Immobilienportfolio zu einer Anfangsauszahlung von TEUR –1 und nachfolgend kommt es zu jährlichen Mieteinzahlungen in Höhe von EUR 50.

Die Finanzierung ist durch einen einzelnen Mittelzufluss, beispielsweise TEUR 1, zum Erwerb der Immobilie und nachfolgend mehrere Mittelabflüsse für Zins und Tilgung gekennzeichnet. Während die Tilgung häufig zum Ende der Finanzierung erfolgt oder flexibel von Immobilienverkäufen abhängt, werden die Zinszahlungen in aller Regel zusätzlich noch an einen Zinsindex, etwa den Drei-Monats-Euribor, gekoppelt. Die Zinszahlung ist daher von der bisher erfolgten Tilgung und von den Marktzinsen abhängig. Das Risiko entsteht durch die Verpflichtung, variable Marktzinsen zu zahlen, die gegebenenfalls auch die Mieteinzahlungen übersteigen können. Wenn die Tilgung der Finanzierung endfällig erfolgt und die Zinsen regelmäßig zur Zahlung fällig werden, lässt sich das Zinsänderungsrisiko ökonomisch meist relativ einfach über einen Payer-Zins-Swap absichern.

Ein von einem Unternehmen abgeschlossener Payer-Zins-Swap verursacht rechnerisch zwei Zahlungsströme (sogenannte Legs). Das Unternehmen zahlt einen fixen Zinssatz auf eine feste Rechengröße (das sogenannte Nominal) an den Emittenten und erhält im Gegenzug einen variablen Zinssatz auf dieses Nominal. Wenn das Nominal des Zins-Swaps auch der Finanzierungssumme entspricht, dann zahlt das Unternehmen einen festen Betrag an den Swap-Emittenten und erhält einen vom Marktzins abhängigen Betrag zurück. Diesen Betrag kann das Unternehmen direkt zur Begleichung der aus der Finanzierung resultierenden Zinsschuld

**Tab. 5: Erhaltene Zahlungen aus dem Zins-Swap kompensieren den variablen Darlehenszins in EUR**

Jahr	Zahlungsstrom aus Sicht des Unternehmens pro Jahr	Immobilie; Miete (fix)	Darlehen (variabel)	Zins-Swap (fixes Leg) 4,7% auf 1.000 (Nominal)	Zins-Swap (variables Leg)
2015	+0 =	–1.000	+1.000		
2016	+3 =	+50	–40	–47	+40
2017	+3 =	+50	–60	–47	+60
2018	+3 =	+50	–45	–47	+45
...		...	...	...	...

verwenden. Insgesamt verbleiben dem Unternehmen die festen Mietzahlungen und feste Zinsauszahlungen, unabhängig davon, wie sich die Marktzinsen entwickeln. Das finanzielle Risiko ist ökonomisch gesichert.

Das beschriebene Prinzip bleibt bei komplexeren Fällen der Zinssicherung unverändert. Beispielsweise könnten geplante Verkäufe zu einer Reduktion der Darlehenssumme aus der Finanzierung führen. In einem solchen Fall würde ein Amortizing-Swap verwendet, dessen Nominal sich über die Laufzeit hinweg reduziert. Allerdings muss sich dann der Tilgungsplan und die Verkaufsplanung decken. Im Baubereich könnten Ausschreibungen bindende Angebotspreise vorsehen. Eine Finanzierung könnte dann erst nach Erhalt des Zuschlags notwendig werden oder ganz entfallen. In solchen Fällen könnte eine Option auf einen Swap abgeschlossen werden: die Swaption. Wenn die Mietzahlungen in einer anderen Währung erfolgen als die Zinsauszahlung der Finanzierung, könnte ein Zinswährungs-Swap verwendet werden, bei dem beispielsweise eine feste Zinsauszahlung in USD an den Emittenten gegen eine variable Zinseinzahlung in EUR getauscht wird. In einem solchen Fall gäbe es eine Absicherung sowohl gegen das Risiko geänderter Zinsen als auch gegen das Risiko von Wechselkurschwankungen.

## 127

### Wie werden Marktwerte von Zins-Swaps und Wertänderungen von Darlehen ermittelt?

Zur Bildung von Bewertungseinheiten besteht zum Stichtag die Notwendigkeit, den Zins-Swap zu bewerten. Bei der Abbildung von Zinssicherungen besteht darüber hinaus die Notwendigkeit, die Wertänderung der Finanzierung im Hinblick auf das abgesicherte Zinsänderungsrisiko zu bewerten, damit die beiden Wertänderungen miteinander verglichen werden können und die Ineffektivität der Sicherungsbeziehung ermittelt werden kann.

Beim Abschluss des Zins-Swaps gibt es Markterwartungen über die Entwicklung der Zinsen in der Zukunft (die Zinsstrukturkurve). Für eine feste Laufzeit könnten diese Zinserwartungen statt über verschiedene Zinssätze auch über einen konstanten Zins ausgedrückt werden. Wenn sich der heutige Wert der festen Zahlungsströme (fixes Leg) und der heutige Wert der variablen Zahlungsströme (variables Leg) entsprechen, hat der Zins-Swap einen Wert von EUR 0. Zu einem späteren Stichtag können die am Stichtag aktuellen Markterwartungen (im Beispiel am 30. Juni 2015 erwartet: für 2015: EUR 139; für 2016: EUR 150; für 2017: EUR 161) mit den Markterwartungen zu Beginn der Sicherungsbeziehung (im Beispiel am 1. Januar 2015 erwartet: für 2015: EUR 137; für 2016: EUR 147; für 2017: EUR 158) verglichen werden. Im Falle eines Payer-Zins-Swaps erhöht sich der Marktwert, wenn das allgemeine Zinsniveau des Marktes steigt.

Eine fair verhandelte Finanzierung mit variablem Zinssatz wird grundsätzlich zum Rückzahlungsbetrag bilanziert: Steigt der Zins, so steigen zwar auch die Zinszahlungen, sie leiten sich aber immer noch vom aktuellen Marktzinsniveau ab. Das Zinsänderungsrisiko ergibt sich daraus, dass sich der variable Zinssatz nach Bildung einer Bewertungseinheit ändert. Das abgesicherte Risiko kann der Höhe nach bestimmt werden, indem die zu Beginn der Sicherungsbeziehungen erwarteten Zinsaufwendungen mit den zu jedem Stichtag erwarteten Zinszahlungen verglichen werden. Die Finanzierung lässt sich daher zu jedem Stichtag, relativ zum Zeitpunkt, an dem die Finanzierung abgeschlossen wurde, bewerten. Bei einem Darlehen mit variabler Verzinsung kommt es beispielsweise zu höheren Zinszahlungen, wenn das Zinsniveau des Marktes steigt. Höhere Zinszahlungen sind, verglichen mit niedrigeren Zinszahlungen, für das finanzierte Unternehmen schlechter. Der Nachteil aus den höheren Zinszahlungen lässt sich folgendermaßen berechnen.

Bei der Bewertung der Wertänderung von Finanzierungen kann eine besondere Rechenmethode zum Einsatz kommen – die Hypothetische-Derivate-Methode. Bei dieser Methode kommt folgende Überlegung zur Anwendung: Für ein Darlehen in bekannter Höhe und mit einer festen Laufzeit gibt es marktgerechte Erwartungen über die variable Zinsentwicklung und die daraus resultierenden Zahlungsströme. Welcher feste Zinssatz auf das gleiche Nominal, mit den gleichen Zinsterminen und der gleichen Laufzeit führt zu einem Zahlungsstrom, dessen Wert dem prognostizierten variablen Zahlungsstrom des Darlehens entspricht?

Zu jedem Stichtag lassen sich, über eine analoge Vorgehensweise, über die dann gültigen marktgerechten Erwartungen hinsichtlich der Zinsentwicklung der Wert des hypothetischen Derivats und der des Zins-Swaps berechnen.

Das hypothetische Derivat ist ein gedachter Zins-Swap, dessen variabler Zahlungsstrom die gleichen wertkritischen Merkmale wie das Grundgeschäft aufweist (das heißt beispielsweise: Nominal, Zinstermin). Der Zins zur

Ermittlung des festen Zahlungsstroms wird so gewählt, dass ein Swap mit diesen Konditionen im Startzeitpunkt einen Marktwert von null hätte. Der erste Schritt (a) besteht dementsprechend im Aufsetzen des hypothetischen Derivats, indem ein fester Zinssatz gesucht wird (im Beispiel EUR –147), bei dem ein hypothetisches Derivat (hier: ein hypothetischer Zins-Swap) einen Marktwert von null hätte.

**Tab. 6: Berechnung des festen Zinssatzes (fixer Zahlungsstrom), bei dem der Marktwert gleich null ist. Aufsetzen des hypothetischen Derivats**

Datum	Fixes Leg (a) Zu bestimmender Zahlungsstrom (7,35 % p. a. auf TEUR 2 [Nominal])	Variables Leg (erwartet) Marktzinsen (auf TEUR 2 [Nominal])	Nettozahlung (fixes Leg – variables Leg)	Nettozahlung (diskontiert)
1. 1. 2010				
2015	– 147	+ 137	– 10	– 10
2016	– 147	+ 147	+ 0	+ 0
2017	– 147	+ 158	+ 11	+ 10
Angaben in EUR		Marktwert		+/– 0

© 2015, KPMG AG

Der zweite Schritt (b) besteht in der Bewertung des hypothetischen Derivats zum Stichtag. Dazu werden über die Zinsstrukturkurve die erwarteten Zahlungsströme des variablen Legs prognostiziert (im Beispiel: 2015: EUR + 139; 2016: EUR + 150; 2017: EUR + 161). Die festen Zahlungsströme sind bereits über den ersten Schritt (a) festgelegt worden. Daraus ergeben sich Nettozahlungen in den einzelnen Jahren (2015:

EUR –8; 2016: EUR +3; 2017: EUR +14). Wenn diese Zahlungen auf den Stichtag diskontiert werden, ergibt sich daraus der Marktwert des hypothetischen Derivats zum 30. Juni 2015 (EUR +7). Dieser Marktwert entspricht der relativen Wertänderung der Finanzierung vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 und damit auch der Wertänderung des Grundgeschäfts.<sup>12</sup>

**Tab. 7: Berechnung von Marktwerten eines hypothetischen Derivats (vereinfachte Darstellung) zu einem Stichtag**

Datum	Fixes Leg (in Schritt (a) festgelegt)	Variables Leg (erwartet) Marktzinsen (auf TEUR 2 [Nominal])	Nettozahlung	Nettozahlung (diskontiert)
30. 06. 2010				
2015	– 147	+ 139	– 8	– 8
2016	– 147	+ 150	+ 3	+ 2,5
2017	– 147	+ 161	+ 14	+ 12,5
Angaben in EUR		Marktwert (b)		+/– 7

© 2015, KPMG AG

<sup>12</sup> Die Zahlungen aufgrund des variablen Legs leiten sich aus der Zinsstrukturkurve eines jeden Stichtags ab. Weiterhin können Informationen über die Kreditwürdigkeit oder Ähnliches die erwarteten Zahlungen des variablen Legs verändern. Die Diskontierungssätze leiten sich aus der Zinsstrukturkurve eines jeden Stichtags ab. In diesem Beispiel wurden die variablen Zinssätze und die Diskontierung frei gewählt.

# 128

## Wie erfolgt die Abbildung ohne Bewertungseinheiten nach HGB?

### Beispiel p

Ein Unternehmen nimmt zur Finanzierung ein Darlehen in Höhe von TEUR 10 auf. Es ist variabel verzinslich auf Basis des Drei-Monats-Euribor und läuft über fünf Jahre. Aus Darlehensverträgen ergeben sich immer eine Reihe von Informationen, die für die Berechnung der Zinszahlung relevant sind: die Marktkonventionen.

Der zur Sicherung abgeschlossene Payer-Zins-Swap enthält in Bezug auf den Zins, den der Emittent erhält (variables Leg), die gleichen Determinanten wie das Darlehen. Das bedeutet im Einzelnen, dass die Berechnungsgrundlage, also das Nominal, und die Marktkonventionen einander entsprechen. Das Unternehmen wird dem Emittenten zu jedem Zinstermin einen festen Zins auf das Nominal zahlen (fixes Leg). Üblicherweise werden zu jedem Zinstermin die Zahlungen aus den Legs des Zins-Swaps bestimmt und miteinander verrechnet.

Wenn keine Bewertungseinheit gebildet würde, müsste der Zins-Swap unabhängig von der Finanzierung bewertet werden. Ein negativer Marktwert von beispielsweise – 16 müsste in voller Höhe aufwandswirksam zurückgestellt werden.

Aufwand an Rückstellung aus drohenden Verlusten: EUR 16

# 129

## Wie erfolgt die Abbildung von Bewertungseinheiten nach HGB?

Für den HGB-Abschluss gibt es zwei zulässige Möglichkeiten, eine Bewertungseinheit abzubilden. Bei der Durchbuchungsmethode werden grundsätzlich sämtliche Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko aus

Grundgeschäft und Sicherungsinstrument verbucht. Bei der Einfrierungsmethode werden die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert, das heißt, es werden lediglich Drohverluste erfasst, die sich aus der Unwirksamkeit der Sicherungsbeziehung ergeben.

Im Folgenden wird zunächst der Fall eines Darlehens beschrieben, dessen Zinsänderungsrisiko mit einem Swap perfekt abgesichert wird. Daraufhin wird ein komplexerer Fall dargestellt, an dem eine Reihe von bilanziell möglichen Auswirkungen exemplarisch diskutiert wird. In beiden Fällen wird die Einfrierungsmethode angewendet. Die Voraussetzungen zur Bildung von Bewertungseinheiten werden in dieser Broschüre nicht weiter untersucht.<sup>13</sup>

# 130

## Welche Buchungen ergeben sich bei Bewertungseinheiten mit perfekter Absicherung gegen das Risiko?

Das im Abschnitt 4.1 dargestellte Beispiel wird im Folgenden mit Hinblick auf die Bildung von Bewertungseinheiten betrachtet. Die Bedingungen für die Bildung von Bewertungseinheiten werden in diesem exemplarischen Fall als erfüllt angenommen. Zu jedem Jahresabschluss muss grundsätzlich die rechnerische Unwirksamkeit bestimmt werden, damit die benötigten Buchungen bestimmt werden können.<sup>14</sup> Wenn sich die Wertänderungen von Grund- und Sicherungsgeschäft in diesem Fall allerdings vollständig ausgleichen (Critical-Terms-Match) und dieses entsprechend nachgewiesen wird, kann eine rechnerische Ermittlung der Unwirksamkeit unterbleiben.<sup>15</sup> Unter Anwendung der Einfrierungsmethode werden weder ein negativer Marktwert des Zins-Swaps noch die rechnerische Wertveränderung des Grundgeschäfts (berechnet anhand des hypothetischen Derivats) gebucht.

Gerade auch dann, wenn der Zins-Swap zum Stichtag einen negativen Marktwert hat, kommt es aufgrund der Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung nicht zu einer Buchung. Der nicht gebuchte negative Marktwert ist allerdings als Risiko, gegen das eine Absicherung besteht, anhangangabepflichtig.<sup>16</sup>

<sup>13</sup> Die Voraussetzungen zur Bildung von Bewertungseinheiten sind im IDW RS HFA 35 Tz. 2564 ausführlich dargestellt.

<sup>14</sup> IDW RS HFA 35 Tz. 65.

<sup>15</sup> IDW RS HFA 35 Tz. 59.

<sup>16</sup> § 285 Nr. 23 a) oder § 314 Abs. 1 Nr. 15 a) HGB.

## 131

## Welche Buchungen ergeben sich bei Bewertungseinheiten mit gerade noch ausreichender Absicherung gegen das Risiko?

Im folgenden Beispiel wird anhand einer nicht perfekten Sicherungsbeziehung das allgemeine Bewertungs- und Buchungsschema dargestellt, nach dem letztlich alle Bewertungseinheiten nach Handelsrecht funktionieren. Auch wenn in diesem Beispiel das abgesicherte Risiko des Grundgeschäfts nicht vollständig durch das Sicherungsinstrument kompensiert wird, soll angenommen werden, dass sämtliche Voraussetzungen zur Bildung von Bewertungseinheiten erfüllt sind.

Ein Unternehmen strukturiert sein Finanzierungsportfolio neu und möchte einen bestehenden Zins-Swap für die Absicherung einer neuen Finanzierung verwenden. Da der Zins-Swap für eine andere Finanzierung abgeschlossen wurde, passt er nicht ganz auf die neu abgeschlossene Finanzierung des Unternehmens. Er hat zum einen eine Laufzeit, die neun Monate (drei Zinstermine) länger läuft als die neue Finanzierung. Zum anderen weichen die Zinstermine des Swaps leicht von den Zinstermen der aktuellen Finanzierung ab. Das Nominal des Zins-Swaps ist nahezu identisch mit der

Höhe der Finanzierung. Zum Zeitpunkt der Bildung der Bewertungseinheit hat der Swap einen negativen Marktwert von EUR –10. Dieser negative Marktwert wurde im vorangegangenen Quartalsabschluss bilanziell als Rückstellung für aus schwebenden Geschäften drohende Verluste erfasst.

Es besteht die Möglichkeit, nur einen Teil der Laufzeit des Sicherungsinstruments in eine Bewertungseinheit zu designieren.<sup>17</sup> Die drei überzähligen Zinstermine werden nicht in die Bewertungseinheit designiert und gelten daher nicht als abgesichertes Risiko.

Zum Zeitpunkt der Bildung einer Bewertungseinheit sind letztmalig die allgemeinen Grundsätze anzuwenden, da sich erst die kommenden Wertänderungen aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsinstrument ausgleichen.<sup>18</sup> Für die EUR –10 ist eine Rückstellung zu bilden, die während der Dauer der Laufzeit des Swaps ratierlich gegen die Zinszahlungen des Swaps in Anspruch genommen wird.

Die Wertänderung der Finanzierung wird mit der Hypothetische-Derivate-Methode berechnet.

Unterjährig werden zu jedem Zinstermin der Zins-Swap und die Zinsen der Finanzierung gebucht. Dabei werden die für den Zins-Swap zurückgestellten EUR –10 ratierlich in Anspruch genommen. Die Buchung zum Jahresabschluss ermittelt sich nun wie folgt:<sup>19</sup>

**Tab. 8: Anwendung der zweistufigen Bewertungstechnik für Bewertungseinheiten im HGB-Abschluss**

		Grundgeschäft (hypothetisches Derivat)	Sicherungs- instrument	Differenz der Wert- entwicklungen
<b>Ausgangssituation</b>	Zeitwert bei Herstellung der Sicherungsbeziehung	0,0	– 10,0	
<b>Jahresabschluss</b>	Zeitwert am Abschlussstichtag	+ 7,0	– 16,0	
<b>Messung der Wirksamkeit</b>	Wertänderung insgesamt	+ 7,0	– 6,0	+ 1,0
	• aus dem abgesicherten Risiko	+ 7,0	– 5,5	+ 1,5
	• aus nicht abgesicherten Risiken		– 0,5	
<b>Bilanz und GuV</b>	Stufe 1: Unwirksamkeit (+ 7,0 bis – 5,5)		+ 1,5	saldiert
	Stufe 2: nicht abgesicherte Risiken	A	– 0,5	unsaldiert

© 2015, KPMG AG

<sup>17</sup> IDW RS HFA 35 Tz. 40.

<sup>18</sup> IDW RS HFA 35 Tz. 72.

<sup>19</sup> IDW RS HFA 35 Tz. 66–68.

# 132

## Wie erfolgt die Abbildung ohne Cashflow-Hedge-Accounting nach IFRS?

Die Bewertungseinheit war im Hinblick auf das abgesicherte Risiko um EUR +1,5 ineffektiv. Die Wertänderung des Swaps wurde bei der Absicherung des Risikos durch die Wertänderung des hypothetischen Derivats überkompensiert, dies zeigt, dass sich das Sicherungsinstrument unterproportional zum Grundgeschäft entwickelt. Bei höheren oder systematischen Abweichungen wäre die Sicherungsstrategie zu überarbeiten und die Sicherungsbeziehung zu beenden. Der erwartete Gewinn (EUR +1,5) wird erst gebucht, wenn er im Zeitablauf realisiert wird.

Hätte sich das Derivat im Hinblick auf das abgesicherte Risiko schlechter entwickelt als das hypothetische Derivat, wäre ein Zinsaufwand an sonstige Rückstellungen (für drohende Verluste aus der Bewertungseinheit) gebucht worden. Hätte beispielsweise der Verlust aus dem Sicherungsinstrument in Bezug auf das abgesicherte Risiko nicht bei EUR –5,5, sondern bei EUR –8,0 gelegen, wäre entsprechend eine Ineffektivität (aus Stufe 1) in Höhe von EUR –1 zurückgestellt worden.

Aus dem nicht abgesicherten Risiko, den drei Zinsterminen, die das Derivat länger läuft als die Finanzierung, hat sich der Marktwert des Derivats insgesamt negativ entwickelt. Die Wertentwicklung des nicht abgesicherten Risikos ist als Aufwand bei den sonstigen Rückstellungen (für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften) mit EUR –0,5 zu buchen. Hätte das hypothetische Derivat einen positiven Marktwert (Wert A in der Tabelle 8) aus dem nicht abgesicherten Risiko gehabt<sup>20</sup>, wäre dieser nicht mit übrigen Wertkomponenten verrechnet worden. Ohne die Bildung von Bewertungseinheiten wäre lediglich die Wertänderung des Zins-Swaps aufwandswirksam in Höhe von EUR –6 zurückgestellt worden.

Der Fokus dieses Abschnitts liegt auf der grundsätzlichen bilanziellen Darstellung und einigen in der Praxis auftretenden Fragestellungen bei der Umsetzung von Hedge Accounting. Dieser Begriff bezeichnet die Abbildung von Sicherungsbeziehungen in einer IFRS-Bilanz. In den Erläuterungen dieses Abschnitts werden die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting nicht dargestellt (IAS 39.88, IAS 39.AG105).

Ohne Hedge Accounting würde die Bewertung von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument grundsätzlich in folgenden Kategorien erfolgen:

### ■ Beispiel q

Ein zu Finanzierungszwecken aufgenommenes Darlehen wird als Verbindlichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten (IAS 39.43, IAS 39.47) und ein Zins-Swap wird zum Fair Value bewertet.<sup>21</sup> Aus den unterschiedlichen Bewertungsansätzen ergibt sich ein Accounting Mismatch, da Zinsänderungen zu ergebniswirksamen Buchungen im Derivat führen, denen allerdings keine Ergebniswirkung aus dem Darlehen gegenübersteht.

Wenn kein Hedge Accounting gebildet würde, müsste der Zins-Swap unabhängig von der Finanzierung bewertet werden. Ein negativer Marktwert von EUR –16 müsste in voller Höhe aufwandswirksam passiviert werden.

Aufwand an Verbindlichkeiten aus Derivaten EUR 16

<sup>20</sup> Obwohl ein solcher Fall für die beschriebene Bewertungseinheit zunächst schwer vorstellbar ist, wäre er bei Finanzierungen mit einem sprungfixen Abschlag auf den Marktzens möglich, der ab einer festen Bedingung eintritt (Zins-Step-down-Feature des Darlehens).

<sup>21</sup> Ein Zins-Swap wird gemäß IAS 39.9 als Derivat und dadurch als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, dessen Bewertung in der Kategorie „Financial assets or liabilities at fair value through profit and loss“ erfolgt (IAS 39.43, 46, 47 a) und 55 a).

# 133

## Wie erfolgt die Abbildung mit Cashflow-Hedge-Accounting nach IFRS?

Ein Darlehen und ein Zins-Swap werden in einen Cashflow Hedge designiert.<sup>22</sup> Im Folgenden werden die Voraussetzungen als erfüllt unterstellt. Die Wertänderungen des Darlehens aus dem abgesicherten Risiko werden über die Bildung eines hypothetischen Derivats berechnet. Die Wertänderungen des Zins-Swaps lassen sich direkt aus den aktuellen Marktkonditionen ermitteln.

Bei der Bewertung nach IFRS wird wie bei der Bildung von Bewertungseinheiten nach Handelsrecht die Sicherungsbeziehung in einen effektiven und in einen ineffektiven Teil getrennt.<sup>23</sup> Für den effektiven Teil erfolgt eine Buchung in der Neubewertungsrücklage („other comprehensive income“: Eigenkapitalbestandteil), während der ineffektive Teil in das Jahresergebnis gebucht wird.

Im Einzelnen wird zunächst der Marktwert des Zins-Swaps ermittelt. Dieser wird als Teil eines zusammengesetzten Buchungssatzes in den Posten „Derivate in Sicherungsbeziehungen“ gebucht. Dieser Posten kann aktivisch oder passivisch gebildet werden. In dem Maße, in dem sich die Wertänderungen von Sicherungsgeschäft (Zins-Swap) und Grundgeschäft (gemessen über das hypothetische Derivat) in Bezug auf das abgesicherte Risiko ausgleichen, entsteht der effektive Teil der Sicherungsbeziehung. Für diesen wird im zusammengesetzten Buchungssatz ein Korrekturposten in der Rücklage für Cashflow Hedges gebildet. Wertänderungen des Sicherungsgeschäfts, die nicht durch Wertänderungen des Grundgeschäfts im Hinblick auf das Risiko, gegen das eine Absicherung besteht, ausgeglichen werden, werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Die Wertänderungen des Derivats werden bis zur Höhe der Wertänderungen des Grundgeschäfts (hypothetisches Derivat) in die Rücklage gebucht. Dabei beziehen sich die Wertänderungen auf die kumulierten Wertänderungen seit Beginn der Sicherungsbeziehung in absoluten Beträgen (IAS 39.96 a).

# 134

## Welche Buchungen ergeben sich bei Bewertungseinheiten mit ausreichender Absicherung gegen das Risiko nach IFRS?

Ein Unternehmen nimmt zur Finanzierung ein Darlehen in Höhe von EUR 100 auf. Es ist variabel verzinslich auf Basis des Drei-Monats-Euribor und läuft über fünf Jahre. Die Marktkonventionen umfassen eine Verzinsung mit einer Zinszahlung jeweils zum Quartalsende. Die weiteren Business Day Conventions sind für das Beispiel nicht von Belang. Der zur Sicherung abgeschlossene Payer-Zins-Swap enthält in Bezug auf den durch den Emittenten erhaltenen Zins (variables Leg) fast die gleichen Determinanten wie das Darlehen. Es gibt einen Unterschied: Die Termine zur Zinsfixierung liegen einen Monat früher. Die so bestimmte Zinszahlung findet allerdings wieder zu den gleichen Zeitpunkten wie die Zinszahlungen des Darlehens statt. Das bedeutet im Einzelnen, dass sich die Zahlungen über den Zins-Swap und die Zahlungen an den Darlehensgeber nahezu ausgleichen. Diese Fallkonstellation führt zu einer geringfügigen Ineffektivität der Sicherungsbeziehung. Dadurch, dass auch alle Zahlungen ebenfalls zum 31. Dezember eines jeden Jahres erfolgen, werden keine Zinsabgrenzungen benötigt. Das Unternehmen wird dem Emittenten des Zins-Swaps dafür zu jedem Zinstermin einen festen Zins auf das Nominal zahlen. Üblicherweise werden zu jedem Zinstermin die Zahlungen gegenüber dem Emittenten bestimmt und miteinander verrechnet.

Eine Finanzierung mit variablem Zinssatz wird grundsätzlich „at amortized cost“ bilanziert: Steigt der Zins, so fallen die Zinszahlungen zwar höher aus, sie leiten sich aber immer noch vom aktuellen Marktzinsniveau ab. Da das abgesicherte Risiko aber bestimmt werden muss, damit die Effektivität der Sicherung ermittelt werden kann, kommt die Hypothetische-Derivate-Methode zum Einsatz.

Zum Jahresabschluss ergeben sich beispielhaft folgende Situation und die daraus abgeleitete Buchung:

<sup>22</sup> Die Voraussetzungen für Hedge Accounting ergeben sich aus IAS 39.88.

<sup>23</sup> Die Trennung erfolgt in einen effektiven Teil gemäß IAS 39.95 a) und in einen ineffektiven Teil gemäß IAS 39.95 b).

**Tab. 9: Stichtagsbuchung für Cashflow-Hedge-Accounting in einem IFRS-Abschluss**

		Grundgeschäft (hypothetisches Derivat)	Sicherungs- instrument	Differenz der Wert- entwicklungen
Ausgangssituation	Zeitwert bei Herstellung der Sicherungsbeziehung	0,0	0,0	
Jahresabschluss	Zeitwert am Abschlussstichtag	+7,0	-8,0	
Messung der Wirksamkeit	Wertänderung insgesamt	+7,0	-8,0	-1,0
	• aus dem abgesicherten Risiko	+7,0	-8,0	-1,0
	• aus nicht abgesicherten Risiken		0,0	
Buchungssatz	Neubewertungsrücklage (OCI)	7,0	Derivat in Sicherungsbeziehung	8,0
	Aufwand	1,0		

© 2015, KPMG AG

Die ergebnisneutral in der Neubewertungsrücklage gebuchten Wertänderungen werden in den Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt, in denen die abgesicherten Zahlungsströme (des Darlehens) zu Zinsaufwand werden oder mit dem Risiko aus dem Grundgeschäft nicht mehr gerechnet wird (IAS 39.100).

## XV Besonderheiten der Bilanzierung von latenten Steuern bei Immobilienunternehmen

Die Bilanzierung latenter Steuern im Jahres- und Konzernabschluss nach HGB ab dem Jahr 2010 ist durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) umfassend neu geregelt worden. Durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) ergeben sich ab 2016 ergänzende Angabepflichten.

Neben den gesetzlichen Regelungen sind für die Bilanzierung latenter Steuern insbesondere der Deutsche Rechnungslegungsstandard (DRS) Nr. 18, *Latente Steuern*, und der IDW-Rechnungslegungshinweis (IDW-RH) IFA 1.001, *Besonderheiten der handelsrechtlichen Bilanzierung latenter Steuern bei Wohnungsunternehmen*, maßgeblich.

Die Bilanzierung latenter Steuern nach § 274 HGB berücksichtigt die Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden, die sich in späteren

Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und dabei zu Steuerbe- oder -entlastungen führen (Temporary-Konzept). Im Rahmen der bilanzorientierten Betrachtung sind für den Ansatz latenter Steuern auch sogenannte quasipermanente Differenzen (etwa solche, die sich erst bei Veräußerung des Vermögensgegenstands umdrehen) zu berücksichtigen.

# 135

## Wie werden latente Steuern berechnet?

Die Berechnung der aktiven und passiven latenten Steuern sowie die anschließende Bewertung der aktiven latenten Steuern erfolgen zunächst gesondert für jede Steuerart und jede Steuerjurisdiktion. Danach ist festzustellen, ob Aktiv- und Passivüberhänge bestehen. Dies kann steuerartengenau, steuerjurisdiktionsbezogen oder auf Ebene des Gesamtunternehmens und im Konzernabschluss auch insgesamt auf Konzernebene erfolgen. Eine künftige Steuerbelastung (Passivüberhang) ist als passive latente Steuer in der Bilanz anzusetzen (Pflicht), eine künftige steuerliche Entlastung (Aktivüberhang) darf als aktive latente Steuer angesetzt werden (Wahlrecht). Da sich das Aktivierungswahlrecht

nur auf den Aktivüberhang bezieht, sind zumindest bis zur Höhe der passiven latenten Steuern auch aktive latente Steuern verpflichtend anzusetzen.

Im Konzernabschluss besteht nach § 306 HGB für aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß §§ 300 bis 305, 310 und 312 HGB beruhen, dagegen stets eine Ansatzpflicht. Der Ansatz aktiver latenter Steuern hat unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips zu erfolgen und muss auf einer aus der Unternehmensplanung abgeleiteten und unter Einbezug beabsichtigter und realisierbarer Steuerstrategien nachvollziehbaren steuerlichen Planungsrechnung beruhen.

## 136

### Wie sind Verlustvorträge bei der Bilanzierung latenter Steuern zu berücksichtigen?

Nach § 274 Abs. 1 S. 4 HGB sind steuerliche Verlustvorträge bei der Berechnung aktiver latenter Steuern zu berücksichtigen. Der zu berücksichtigende Betrag ist grundsätzlich auf die – unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung – innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwartende steuerliche Verlustnutzung begrenzt. Verlustvorträge müssen jedoch auch weitergehend berücksichtigt werden, wenn ihnen zu versteuernde temporäre Differenzen gegenüberstehen und die Verlustvorträge künftig mit den steuerpflichtigen Erträgen hieraus verrechnet werden können (vgl. DRS 18.21).

Die Existenz erheblicher stiller Reserven im Immobilienvermögen allein rechtfertigt nicht den Ansatz von steuerlichen Verlustvorträgen. Die Ermittlung unter der Annahme eines fiktiven, also nicht tatsächlich beabsichtigten Verkaufs von Immobilien ist nicht zulässig.

## 137

### Was sind typische Ursachen temporärer Differenzen bei Immobilienunternehmen?

Temporäre Differenzen bestehen bei Immobilienunternehmen typischerweise in den folgenden Bilanzposten:

- **Sachanlagevermögen:** aufgrund unterschiedlicher handelsrechtlicher und steuerlicher Grundsätze zur Bestimmung des Erfordernisses von außerplanmäßigen Abschreibungen. Nach den handelsrechtlichen Grundsätzen (vergleiche IDW RS IFA 2) werden eine dauernde Wertminderung und daraus folgend eine Abschreibungspflicht angenommen, wenn nicht aufgrund nachweisbarer Umstände erwartet werden kann, dass die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung innerhalb von drei bis fünf Jahren nicht mehr bestehen werden, zum Beispiel da sich der Buchwert durch planmäßige Abschreibungen reduziert. Nach den steuerlichen Grundsätzen ist eine Teilwertabschreibung nur bei einem Wertverlust, der mindestens die halbe Restnutzungsdauer des Wirtschaftsgutes andauert, möglich.
- In IFRS-Abschlüssen bestehen Differenzen bei der Bewertung der Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert, was steuerlich nicht zulässig ist.
- Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft: aufgrund von steuerlichen Ergebniszurechnungen, die handelsrechtlich nicht zu entsprechenden Abschreibungen oder Zuschreibungen zum Beteiligungsbuchwert führen.<sup>24</sup>
- steuerliche Sonderposten und steuerfreie Rücklagen: insbesondere bei Sonderabschreibungen gemäß § 4 Fördergebietsgesetz, die nicht nach Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB nach Inkrafttreten des BilMoG fortgeführt werden.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Achtung: Im Konzernabschluss werden latente Steuern nur auf solche Beteiligungen angesetzt, die weder Tochterunternehmen, assoziiertes Unternehmen noch Gemeinschaftsunternehmen sind (§ 306 S. 4 HGB, Ansatzverbot für „outside basis differences“).

<sup>25</sup> Weitere Beispiele sind der Investitionsabzugsbetrag nach § 7g EStG, die Reinvestitionsrücklage nach § 6b Abs. 3 EStG, die Rücklage für Ersatzbeschaffung nach R 6.6 EStR, die Rücklage für Zuschüsse nach R 6.5 Abs. 4 EStR und die Kompensationsrücklage nach R 6.11 EStR.

# 138

## Gibt es Besonderheiten bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen?

Bei den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wurden mit dem Entstehen der Steuerpflicht durch das StRefG 1990 die Vermögensgegenstände und Schulden in der steuerlichen Eröffnungsbilanz mit den steuerlichen Teilwerten angesetzt. In der Handelsbilanz wurden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten planmäßig fortgeführt. Hieraus resultieren nach wie vor erhebliche temporäre Abweichungen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen in der Handels- und Steuerbilanz, auf die latente Steuern zu bilden sind. Die steuerlich wesentlich höheren Abschreibungen führten auch regelmäßig zu erheblichen steuerlichen Verlustvorträgen im Bereich der Körperschaft und Gewerbesteuer, die zum Ansatz aktiver latenter Steuern führen können.

Die Frage, wie die Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen entstanden sind, ist für den Ansatz latenter Steuern nicht maßgeblich (IDW RH IFA 1.001 Tz. 6). Dies gilt auch für Differenzen, die bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Rahmen der Neubewertung in der steuerlichen Eröffnungsbilanz im Jahr 1990 entstanden sind.

# 139

## Welche Besonderheiten bestehen bei der Ermittlung des Steuersatzes?

Für die Bewertung latenter Steuern ist der zum Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen voraussichtlich geltende unternehmensindividuelle Steuersatz zugrunde zu legen. Gesetzesänderungen sind zu berücksichtigen, sobald die maßgebliche gesetzgebende Körperschaft (in Deutschland der Bundesrat) die Änderung verabschiedet hat. Unternehmen, die die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2–5 GewStG in

Anspruch nehmen, berücksichtigen bei der Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes nur die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag.

Unternehmen mit der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft berücksichtigen bei der Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes nur die Gewerbesteuer.

# 140

## Welche Anhangangaben sind nach HGB zu den latenten Steuern zu machen?

Im Anhang ist gemäß § 285 Nr. 29 HGB anzugeben, auf welchen Differenzen oder steuerlichen Verlustvorträgen die latenten Steuern beruhen.

Dabei sind qualitative Angaben regelgemäß ausreichend dafür, dass die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt werden. Es sind mindestens verbale Angaben zu sämtlichen passiven Latenzen sowie den in den Saldierungsbereich einbezogenen aktiven Latenzen zu machen. Besteht insgesamt ein Aktivüberhang und wird dieser in Ausübung des Wahlrechts nicht aktiviert, müssen nur die aktiven latenten Steuern erläutert werden, die bis zur Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt wurden.

Gemäß den durch das BilRUG in das HGB eingefügten § 285 Nr. 30 (Jahresabschluss) bzw. § 314 Nr. 22 (Konzernabschluss) sind ab 2016, wenn latente Steuerschulden in der Bilanz angesetzt werden, die latenten Steuersalden am Ende des Geschäftsjahrs und die im Laufe des Geschäftsjahrs erfolgten Änderungen dieser Salden anzugeben.

Aus Gründen der Klarheit empfiehlt sich aber eine quantitative und bilanzpostenbezogene Darstellung aller aktiven und passiven latenten Steuern.

Die Anforderung des DRS 18 geht nach einer Stellungnahme des Hauptfachausschusses des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Tz. 67 über die gesetzlichen Anforderungen hinaus, indem eine Überleitungsrechnung, die den Zusammenhang zwischen dem erwarteten Steueraufwand und dem ausgewiesenen Steuerauf-

wand darstellen soll, gefordert wird. Eine für Immobilienunternehmen typische Überleitungsrechnung könnte wie folgt aussehen:

in MEUR	2011	2010
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	18,9	18,0
Steuersatz des Mutterunternehmens	30,18 %	30,18 %
<b>Erwarteter Ertragsteuer-aufwand</b>	<b>5,7</b>	<b>5,4</b>
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen	1,6	1,9
Gewerbesteuerliche Kürzungen	-0,6	-0,5
Steuerfreie Erträge	-0,2	-0,1
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	0,0	0,1
Ertragsteuern des Geschäftsjahrs	6,5	6,8
Laufende Ertragsteuern für Vorjahre	-0,1	-0,6
Verschiebung des Planungshorizonts für die Verlustnutzung	-2,0	0,0
Steuereffekte aus nicht angesetzten Aktivüberhängen	0,1	0,1
Änderung der Wertberichtigung von Verlustvorträgen	0,0	1,3
Periodenfremde Ertragsteuern	-2,0	0,8
Ertragsteuern gemäß Konzern-GuV	4,5	7,6
Davon laufende Ertragsteuern	4,1	2,2
Davon latente Steuern	0,4	5,4

Die Angabe der Vorjahreszahlen ist hier freiwillig, erhöht aber die Transparenz.

# 141

## Welche grundsätzlichen Unterschiede bestehen bei der Bilanzierung nach IFRS?

Auch die Bilanzierung latenter Steuern nach IFRS beruht auf dem bilanzorientierten Temporary-Konzept. Grundsätzliche Abweichungen zu den Regelungen des HGB bestehen in folgenden Punkten:

- Es besteht eine grundsätzliche Ansatzpflicht für sämtliche aktiven und passiven latenten Steuern. (HGB: Der Ansatz bezieht sich jeweils nur auf den aktiven oder passiven Überhang. Für einen passiven Überhang besteht ein Passivierungsgebot, für einen aktiven Überhang besteht ein Aktivierungswahlrecht.)
- Die Aufrechnung von aktiven und passiven latenten Steuern ist nur in den Grenzen des IAS 12.74 möglich. (HGB: Die Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern kann wahlweise für jede Steuerart getrennt, gesondert nach Steuerjurisdiktion oder auf Ebene des Gesamtunternehmens bzw. -konzerns erfolgen.)
- Im Übrigen sind aktive und passive latente Steuern stets unverrechnet auszuweisen. (HGB: Es besteht ein Verrechnungswahlrecht.)
- Die rechtliche Gestaltung geplanter Immobilienverkäufe (Asset-Deal oder Share-Deal) wird bei der Bestimmung des Steuersatzes im Konzernabschluss nicht berücksichtigt – es ist immer der Steuersatz anzuwenden, der sich bei einem Asset-Deal ergibt (Entscheidung des IFRIC im Juli 2014).
- Der Ansatz latenter Steuern auf Verlustvorträge ist nicht davon abhängig, in welchem Zeitraum die Verlustvorträge genutzt werden (HGB: bis zu fünf Jahre). Es muss aber überzeugend dargelegt werden, dass die Verlustvorträge genutzt werden.
- Im Anhang ist die Entwicklung aller temporären Differenzen während des Jahres einschließlich ihres Einflusses auf das Ergebnis darzustellen sowie eine Überleitungsrechnung, die den Zusammenhang zwischen dem erwarteten und dem ausgewiesenen Steueraufwand erläutert, aufzunehmen.

## XVI Fortbestehensprognose unter dem Gesichtspunkt der Zahlungsfähigkeit

Trotz der positiven Entwicklung auf den Immobilienmärkten ist zu beobachten, dass insbesondere Immobilienportfolios in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten können. Der Gesetzgeber hat bereits im Jahr 2008 reagiert und das Finanzmarktstabilisierungsgesetz (FMStG) verabschiedet. § 19 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) wurde geändert. Der ursprünglich auf einen Zeitraum von zwei Jahren bis zum 31. Dezember 2010 befristete Wortlaut wurde zunächst bis zum 31. Dezember 2013 verlängert und gilt nun unbefristet (BT-Drs. 17/11385 vom 7.11.2012: Art. 18; Begründung zu Art. 18; Art. 21). Danach liegt Überschuldung (nur) vor, wenn das Vermögen des Schuldners die bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt (bilanzielle/rechnerische Überschuldung), es sei denn, die Fortführung des Unternehmens ist überwiegend wahrscheinlich. Mit anderen Worten, wenn eine sogenannte „positive Fortbestehensprognose“ besteht, kommt es für die Frage der Überschuldung auf eine bilanzielle Gegenüberstellung der Aktiv- und Passivwerte des Unternehmens nicht mehr an. Das heißt im insolvenzrechtlichen Sinne ist auch ein bilanziell überschuldetes Unternehmen nicht überschuldet, sofern es eine positive Fortbestehensprognose aufweist.

Die Prognose der Zahlungsmittelflüsse bei Immobilien kann Fehleinschätzungen unterliegen. Dabei führen reduzierte Zahlungsmittelflüsse zu sinkenden Ertrags-erwartungen und zur Verminderung des Immobilienwerts. Sinkt der Immobilienwert insoweit unter das Kreditvolumen, entsteht eine Überfinanzierung – das heißt, der Bilanzansatz der Immobilie ist kleiner als die Finanzierung. Eine Überfinanzierung (Loan to Value Ratio größer 1) kann zum Bruch von Kreditsicherungsklauseln (Credit Covenants) führen. Der Bruch von Kreditsicherungsklauseln löst häufig die sofortige Fälligkeit der Darlehensverpflichtung aus. Im Allgemeinen üben die Kreditgeber dieses Recht nicht aus, weil eine Veräußerung von Immobilien im Rahmen eines sofortigen Verkaufs – des sogenannten Fire Sales – zu einer weiteren Abwertung des Kreditengagements führt. In einem solchen Fall ist aufseiten der Immobilienobjektgesellschaft ein ausführliches Unternehmenskonzept zu erarbeiten, auf Basis dessen Maßnahmen ergriffen werden oder geplant sind, die die künftige Fortführung des Unternehmens begründen.

Darüber hinaus könnte die Gefahr bestehen, dass wegen mangelnder Zahlungsmittelflüsse der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) nicht oder nicht vollständig geleistet werden kann.

## 142

### Welche Rechtsfolgen ergeben sich aus der Änderung des insolvenzrechtlichen Überschuldungsbegriffs?

Infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008 ist der Überschuldungsbegriff des § 19 InsO angepasst worden. Kernstück ist die Rückkehr zur sogenannten modifizierten zweistufigen Überschuldungsprüfung. Das prognostische Element der positiven Fortbestehensprognose steht dabei im Vordergrund. Eine positive Fortbestehensprognose liegt im Allgemeinen dann vor, wenn das Unternehmen während des laufenden und des nächsten Geschäftsjahres voraussichtlich nicht zahlungsunfähig wird.

Beim Vorliegen einer „negativen Fortbestehensprognose“ ist die Überschuldung anhand eines Überschuldungsstatus zu ermitteln. Dabei werden Aktiv- und Passivvermögen gegenübergestellt, wobei die Bewertung der Aktiva zu Zerschlagungswerten (Liquidationswerten) erfolgt.

## 143

### Was ist unter dem zweistufigen Überschuldungsbegriff zu verstehen?

Durch das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG) wurde in § 19 Abs. 2 InsO Satz 2 eingefügt. Darin wird festgelegt, dass Gesellschafterdarlehen vorbehaltlich einer Kapitalersatzqualifikation in der Insolvenz als

nachrangige Forderungen zu qualifizieren sind. Folglich sind Gesellschafterforderungen respektive Rechts-handlungen, die solchen Gesellschafterdarlehen wirtschaftlich entsprechen oder für die der Nachrang im Insolvenzverfahren vereinbart worden ist (§ 39 Abs. 2 InsO), bei den Verbindlichkeiten nicht zu berücksichtigen. Insofern bleiben Gesellschafterdarlehen bei der Ermittlung des Überschuldungsstatus unberücksichtigt.

## 144

### Mit welchen Werten sind die Vermögenswerte und Schulden im Überschuldungsstatus anzusetzen und welche Einflussfaktoren sind zu berücksichtigen?

Die Ansatz- und Bewertungsgrundsätze im Überschuldungsstatus sind gesetzlich nicht geregelt. Das heißt, die handelsrechtlichen Bewertungsgrundsätze (Anschaffungskosten-, Imparitäts-, Realisations- und Vorsichtsprinzip) sind nicht maßgeblich. Vielmehr werden die durch Inventur ermittelten Vermögensgegenstände und Schulden in der Regel mit dem Liquidationswert angesetzt. Bei der Ermittlung der Liquidationswerte ist die Verwertungsstrategie zu berücksichtigen.

Bei Immobilienobjektgesellschaften beeinflussen beispielsweise die folgenden Überlegungen den Ansatz von Vermögen und Schulden im Überschuldungsstatus (keine handelsrechtliche Bewertung):

- Immobilie
  - Wie ist der Vermietungsstatus des Objekts?
  - Welche Indexierungen sind vertraglich vereinbart?
  - Unter welchen Bedingungen ist die Folgevermietung wahrscheinlich?
  - Fallen in naher Zukunft notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an und, falls ja, in welcher Höhe?
  - Kann die Immobilie durch einen planmäßigen Verkaufsprozess oder nur durch einen Fire Sale, also im Allgemeinen 20 bis 30 Prozent unter dem Marktwert, veräußert werden?

- Hat sich durch Abwertungen der Beleihungsauslauf der Immobilie (Loan-to-Value Ratio) wesentlich verändert (beispielsweise um mehr als 1)?
- Beeinflussen Umweltauflagen zur Verminderung der Emissionswerte die Vermietungsfähigkeit des Objekts?
- Forderungen
  - Bestehen wertmäßig hohe Mietrückstände?
  - Sind die Mieter partiell insolvenzgefährdet?
  - Werden die Mieten mit erheblicher zeitlicher Verzögerung gezahlt?
  - Welchen Einfluss haben die zeitlichen Verschiebungen zwischen den Nebenkostenabrechnungen und den Erstattungen der umlagefähigen Nebenkosten durch die Mieter auf die Liquidität der Immobiliengesellschaft?
- Finanzierung
  - Sind die Kreditsicherungsklauseln (Credit Covenants) gebrochen worden oder wird dies in naher Zukunft geschehen, sodass die sofortige Rückzahlung des Darlehens seitens der finanzierenden Bank gefordert werden kann?
  - Ist bei Ablauf der Finanzierung die Anschlussfinanzierung gesichert?
  - Könnte eine Einzahlung der Anteilseigner zu einer Überbrückung von Liquiditätsengpässen beitragen?
  - Besteht die Möglichkeit, einen Rangrücktritt mit den Gläubigern zu vereinbaren?

## 145

### Welche Überlegungen sind bei Immobilienobjektgesellschaften bezüglich der Erstellung einer Finanzplanung zu berücksichtigen?

Die Fortbestehensprognose basiert grundsätzlich auf den Zielvorstellungen und Strategien des Unternehmenskonzepts. Bei der Aufstellung eines immobilien-spezifischen Unternehmenskonzepts werden Plansätze definiert, die über die Ergebnisplanung zu einer Finanzplanung führen. Mit dieser wird untersucht, ob das Immobilienunternehmen seine fälligen Zahlungsver-

pflichtungen im Prognosezeitraum erfüllen kann. Gleichzeitig wird mit der Finanzplanung die Tragfähigkeit des Fortführungs- oder Verwertungskonzepts dokumentiert.

## 146

### Ist die Fortbestehensprognose eine Zahlungs- oder eine Ertragsfähigkeitsprognose?

Planmäßige und außerordentliche Abschreibungen sind aufwandswirksam, haben jedoch keinen Einfluss auf die Liquidität bei Immobiliengesellschaften. Insofern sind Zahlungs- und Ertragsfähigkeitsprognosen unter dem Blickwinkel der Fortbestehensprognose differenziert zu betrachten.

Bei der Zahlungsfähigkeitsprognose wird ermittelt, ob die Befriedigung der Gläubigerforderungen im Prognosezeitraum gewährleistet sein wird. Aus welchen Mitteln die Verbindlichkeiten erfüllt werden, ist aus Sicht der Gläubiger – insbesondere der finanzierenden Banken – im Allgemeinen irrelevant. Dabei können liquide Mittel sowohl aus weiteren Kapitaleinzahlungen der Gesellschafter als auch aus Zahlungsmittelüberschüssen des operativen Cashflows stammen. Gleichwohl wird die Tragfähigkeit der Investition durch einen positiven und nachhaltigen Cashflow aus operativer Tätigkeit wesentlich bestimmt.

Im Gegensatz zur Zahlungsfähigkeitsprognose leitet sich die Ertragsfähigkeitsprognose aus der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung ab und gibt keinen Aufschluss über die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft. Aus der Perspektive der Gläubiger ist es unerheblich, ob ein Forderungsausgleich aus Mitteln der Außenfinanzierung oder aus erwirtschafteten Erträgen erfolgt, denn sie sind im Wesentlichen daran interessiert, dass ihre Forderungen zum Zeitpunkt der Fälligkeit beglichen werden.

Die Fortbestehensprognose ist also zunächst eine reine Zahlungsfähigkeitsprognose, weil mit ihr der Aspekt des Gläubigerschutzes – die Begleichung der Forderung zum Zeitpunkt der Fälligkeit – erfüllt wird. Allerdings muss das Unternehmen mit überwiegender Wahrscheinlichkeit in der Lage sein, mittelfristig Überschüsse zu erzielen, aus denen die gegenwärtigen und künftigen Verbindlichkeiten gedeckt werden können.

## 147

### Welche Bedeutung hat die Kapitalflussrechnung?

Aus Sicht der Investoren ist die Kapitalflussrechnung ein strategisches Instrument, mit dem sich Investitionszyklen bei Immobilientransaktionen und deren Profitabilität kalkulieren lassen.

Dabei wird die Ertragskraft durch Analyse der Kapitalflüsse ermittelt und stellt den Innenfinanzierungsspielraum des Unternehmens dar. Von Bedeutung ist, ob die Zahlungsmittelüberschüsse ausreichen, den Liquiditätsabfluss der Aufwendungen zu decken. Beim Erwerb einer Immobilie ist häufig ein verstärkter Ausgabestrom mit liquiden Mitteln abzudecken. Dazu zählen beispielsweise Instandhaltungs- und Modernisierungskosten zur Revitalisierung der Immobilie, durch die attraktivere Mietpreise erzielt werden sollen.

Die Aussagen zur Finanzlage werden über die Erstellung einer zukunftsorientierten Kapitalflussrechnung gewonnen, deren einzelne Informationen zu Zahlungsströmen aus den Jahresabschlussangaben stammen. Dabei wird die Kapitalflussrechnung auf der Planungsebene aus dem Datenmaterial der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung und der Planbilanz abgeleitet. Dieser Vorgehensweise ist allein deshalb der Vorzug einzuräumen, weil eine Fülle von Abhängigkeiten zwischen den geplanten Ein- und Auszahlungen und den Daten aus der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung und der Planbilanz bestehen. Beispielsweise ist die Zunahme der Aktiva bei Abnahme der Passiva als Mittelverwendung und die Abnahme der Aktiva bei Zunahme der Passiva als Mittelherkunft zu interpretieren. Wird nun die so gewonnene Bewegungsbilanz um die Daten aus der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung erweitert, ergibt sich eine vollständige Kapitalflussrechnung. Es empfiehlt sich, die darin wiedergegebenen Zahlungsströme für die folgenden Bereiche gesondert darzustellen:

- aus laufender Geschäftstätigkeit (zum Beispiel Vermietung)
- aus Investitionstätigkeit (zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen)
- aus Finanzierungstätigkeit (zum Beispiel Tilgungen und Einzahlungen der Gesellschafter).

# Ausblick

## XVII Ausgewählte Herausforderungen bei Unternehmenstransaktionen im Immobilienbereich

Die Situation am deutschen Immobilienmarkt ist in den vergangenen Jahren durch zunehmende Knappheit verfügbarer Bestände, intensiven Bieterwettbewerb und steigende Preise gekennzeichnet gewesen. Insbesondere im Wohnungsmarkt sind Portfolios in einer sinnvollen Größenordnung kaum verfügbar, sodass eine zunehmende Konsolidierung zu beobachten ist. Im deutschen Immobilienmarkt sind börsennotierte Wohnungsgesellschaften wesentliche Akteure, eine Auswahl von Transaktionen ist nachfolgend exemplarisch aufgeführt. Die Darstellung erfolgt auf Basis der Informationen aus Auswertungen von Geschäftsberichten und sonstigen von den Gesellschaften veröffentlichten Informationen.

Die Patrizia Immobilien AG führte im ersten Quartal 2012 ein Investorenkonsortium zum Erwerb der LBBW Immobilien GmbH (danach Umfirmierung in Süddeutsche Wohnen GmbH) an.

Die TAG Immobilien AG hat im ersten Quartal 2012 die DKB Immobilien AG (umfirmiert in TAG Potsdam-Immobilien GmbH) von der Deutschen Kreditbank AG und im vierten Quartal 2012 die TLG Wohnen GmbH (umfirmiert in TAG Wohnen GmbH) von der Bundesrepublik Deutschland erworben.

Im dritten Quartal 2012 wurden 23.400 Wohneinheiten der BauBeCon-Gruppe durch die Deutsche Wohnen AG erworben. Die erworbenen Gesellschaften enthielten im Wesentlichen Immobilienvermögen und darauf entfallende Finanzierungen.

Im zweiten Quartal 2013 wurde das Aktienpaket der Bayern LB an der GBW AG in Höhe von 91,36 Prozent durch ein von der Patrizia Immobilien AG geführtes Investorenkonsortium erworben.

Im Rahmen eines Übernahmeangebots in Form eines Umtauschangebots an die Aktionäre der GSW Immobilien AG wurden im vierten Quartal 2013 91,05 Prozent der Anteile der GSW Immobilien AG durch die Deutsche Wohnen AG übernommen.

Eine Tochtergesellschaft der Deutschen Annington Immobilien SE hat im ersten Quartal 2014 im Rahmen eines Anteilskaufs 94,0 Prozent an einem durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Immobiliengeschäft erworben.

Im zweiten Quartal 2014 erfolgte die mehrheitliche Beteiligung der ADLER Real Estate AG an der ESTAVIS AG (danach Umfirmierung in ACCENTRO Real Estate AG) im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebotes.

Im vierten Quartal hat die Deutsche Annington Immobilien SE einen Anteilsübertragungsvertrag über 94,9 Prozent des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe unterzeichnet. Für den in Nordrhein-Westfalen gelegenen Teilbestand des Vitus-Portfolios wurde im gleichen Quartal ein Kauf- und Abtretungsvertrag mit einer Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG geschlossen.

Mit dem Vollzug des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Deutschen Annington Immobilien SE für die Aktien der GAGFH S.A. ist im ersten Quartal 2015 der zweitgrößte börsennotierte Immobilienkonzern in Kontinentaleuropa entstanden.

Im zweiten Quartal 2015 hat die ADLER Real Estate AG das Übernahmeangebot für die Aktien der Westgrund AG veröffentlicht.

Die Deutsche Annington Immobilien SE hat im zweiten Quartal 2015 eine Vereinbarung zum Erwerb der Süddeutsche Wohnen-Gruppe (SÜDEWO) mit der Investorengruppe, die die Anteile an der SÜDEWO hält, getroffen. Weitere Übernahmen werden in 2015 folgen, aus denen sich bilanzielle Fragestellungen im Konzernabschluss ergeben.

# 148

**Wie ist der Erwerb eines Immobilienportfolios oder eines immobilienhaltenden Unternehmens bilanziell abzubilden?**

Der Erwerb von Immobilien kann entweder direkt durch den Erwerb einzelner Immobilien bzw. eines Immobilienportfolios oder indirekt durch den Erwerb von Anteilen an einer immobilienhaltenden Gesellschaft erfolgen. Im ersten Fall spricht man von einem sogenannten Asset Deal, also dem Erwerb von Vermögenswerten, während der Erwerb von Anteilen als Share Deal bezeichnet wird.

Wie der Erwerb nach IFRS bilanziell abzubilden ist, erfolgt jedoch unabhängig von der rechtlichen Ausgestaltung der Transaktion. Das entscheidende Kriterium nach IFRS 3 ist, ob ein Unternehmenszusammenschluss vorliegt oder nicht (IFRS 3.3). Damit ein Unternehmenszusammenschluss vorliegt, muss der Erwerber Kontrolle über einen Geschäftsbetrieb erlangen. Ein Geschäftsbetrieb „besteht aus Ressourceneinsatz und darauf anzuwendenden Verfahren, die Leistungen erbringen können“ (IFRS 3.B7), das heißt ein Geschäftsbetrieb erfordert die Erfüllung der drei folgenden Kriterien:

1. Ressourceneinsatz
2. Verfahren (oder auch Prozesse)
3. Leistung

Unter Ressourceneinsatz ist jede wirtschaftliche Ressource, die Leistungen erbringt oder erbringen kann, wenn ein oder mehrere Verfahren auf sie angewendet werden, zu verstehen. Immobilien als langfristige Vermögenswerte können über ihre Vermietung oder ihren Verkauf Leistung erbringen und erfüllen damit die Voraussetzung einer wirtschaftlichen Ressource nach IFRS 3.

Zweite Voraussetzung ist die Anwendung von Verfahren auf die Immobilie. Hierunter fallen die sogenannten Managementprozesse oder Betriebsverfahren, also solche Prozesse, die der eigentlichen Bewirtschaftung oder auch dem strategischen Verkauf der Immobilie dienen. Reine verwaltende Tätigkeiten wie zum Beispiel die Rechnungslegung oder die Lohnabrechnung der erworbenen Gesellschaft sind hierunter nicht zu verstehen. Für den Erwerb eines Geschäftsbetriebs spricht demnach, wenn mit dem Erwerb der Immobilie beispielsweise ihre Property Management-Prozesse übernommen wurden. Weiteres wichtiges Anzeichen dafür, dass Prozesse übernommen wurden und ein Geschäftsbetrieb erworben wurde, kann die Übernahme der Belegschaft, die entsprechende Fähigkeiten und Erfahrungen aufweisen, sein.

Drittes Kriterium ist die Möglichkeit der wirtschaftlichen Ressource, also der Immobilie, Leistungen zu erwirtschaften. Leistungen können entweder in Form von zusätzlichen Erträgen, aber auch in Form der Einsparung von Kosten vorliegen. Im Fall des Erwerbs einer Immobilie ist dieses Kriterium in der Regel unstrittig, da aufgrund der erworbenen Immobilie Erträge durch Vermietung bzw. Verkauf erzielt werden.

Sind die drei Voraussetzungen gegeben, liegt ein Geschäftsbetrieb vor. Der Erwerb des Geschäftsbetriebs ist in der Folge als Unternehmenszusammenschluss nach der Erwerbsmethode abzubilden (IFRS

3.4). Die erworbenen Vermögenswerte und gegebenenfalls Schulden sind dann (mit wenigen Ausnahmen) mit ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt zu bewerten (IFRS 3.18). Dies führt bei der Neubewertung von Investment Properties, sofern bisher nach IAS 40 „at cost“ bewertet, in der Regel zur Aufdeckung von teilweise hohen enthaltenen stillen Reserven. Dagegen hat beispielsweise die Neubewertung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente keinen Effekt.

Weitere Erfordernisse bei der Anwendung der Erwerbsmethode werden in IFRS 3.5 ff genannt.

## 149

### Warum ist es wichtig, zwischen einem Unternehmenszusammenschluss und dem Erwerb einzelner Vermögenswerte zu unterscheiden?

Die wesentlichen Unterschiede zur Abbildung des Erwerbs einzelner Vermögenswerte und gegebenenfalls Schulden liegen in der möglichen Entstehung eines Goodwills, in der Bilanzierung latenter Steuern sowie in der Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten. Ein Goodwill, also ein positiver Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens kann nur im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses entstehen. Liegt kein Unternehmenszusammenschluss vor, sind die Anschaffungskosten mit ihrem relativen Anteil, der an ihrem beizulegenden Zeitwert gemessen wird, auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden zu verteilen. In diesem Fall kann kein Goodwill entstehen.

Der zweite wesentliche Unterschied ergibt sich dadurch, dass bei einem Unternehmenszusammenschluss bereits zum Erwerbszeitpunkt latente Steuern angesetzt werden, sofern die Voraussetzungen des IAS 12 erfüllt sind (IFRS 3.24). Ausgenommen hiervon sind latente Steuern auf einen durch den Unternehmenserwerb entstehenden Goodwill. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor und wurden die Vermögenswerte demnach nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammen-

schlusses erworben, regelt IAS 12.15 (b) den Ansatz bzw. den Nicht-Ansatz latenter Steuern. Danach sind, unter der zusätzlichen Voraussetzung, dass die erworbenen Vermögenswerte im Erwerbszeitpunkt weder das bilanzielle noch das steuerliche Ergebnis berührt haben, also aus dem Erwerb kein Ergebniseffekt resultiert, keine latenten Steuern zu berücksichtigen.

Im Rahmen eines Unternehmenserwerbs anfallende Anschaffungsnebenkosten sind – mit Ausnahme der Kosten für die Emission von Schuldtiteln oder Aktienpapieren, die gemäß IAS 32 und IAS 39 zu erfassen sind – in der Periode als Aufwand zu erfassen, in der sie angefallen sind. Soweit kein Unternehmenserwerb vorliegt, richtet sich die Bilanzierung der Anschaffungsnebenkosten nach der Art der erworbenen Vermögenswerte.

### Beispiel

Die Immo AG erwirbt 100 Prozent der Anteile an der Schöner Wohnen GmbH zum Kaufpreis von MEUR 120. Anschaffungsnebenkosten sind hierbei nicht angefallen.

Im Jahresabschluss nach HGB der Immo AG entspricht der Kaufpreis von MEUR 120 dem Beteiligungsbuchwert der Anteile an der Schöner Wohnen GmbH.

Nachfolgend erfolgt die Darstellung der Konsolidierung für den Fall, dass ein Unternehmenszusammenschluss vorliegt (Fall 1) sowie nach den allgemeinen Grundsätzen, wenn kein Unternehmenszusammenschluss vorliegt (Fall 2).

Zum Erwerbszeitpunkt sieht die HGB-Bilanz der Schöner Wohnen GmbH wie folgt aus

Aktiva		Passiva	
Immobilien	100 (200)	Eigenkapital	50
		Schulden	50 (80)

Hierbei wird unterstellt, dass die nach HGB bilanzierten Immobilien für IFRS-Zwecke ausschließlich zur Erzielung von Mieteinnahmen dienen und daher „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ klassifiziert werden. Die in Klammern ausgewiesenen Werte stellen den jeweiligen beizulegenden Wert zum Zeitpunkt der Neubewertung dar.

Fall 1: Liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, sind die erworbenen Vermögenswerte und Schulden neu zu bewerten sowie latente Steuern mit einem Steuersatz von hier 30 Prozent auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Investment Properties sowie der Schulden und dem jeweiligen steuerlichen Wert zu bilden. Nach der Neubewertung, bevor die Kapitalkonsolidierung durchgeführt wird, ergibt sich damit die folgende Bilanz:

Aktiva (MEUR)	Passive (MEUR)	
Investment Properties 200	Eigenkapital	99
	Schulden	80
	Latente Steuern	21

Da der Kaufpreis in Höhe von MEUR 120 das Nettovermögen (MEUR 99) übersteigt, ist im Rahmen der Kapitalkonsolidierung zudem ein technischer Goodwill von MEUR 21 zu aktivieren, der den latenten Steuern entspricht.

Fall 2: Sofern kein Unternehmenszusammenschluss vorliegt, ist der Kaufpreis von MEUR 120 auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden zu verteilen. Da die Immo AG unterstellt nur einen Vermögenswert, die Investment Properties, bilanziert, ergibt sich hierdurch, ausgehend von der zuvor beschriebenen HGB-Bilanz zum Erwerbszeitpunkt, die folgende Bilanz:

Aktiva (MEUR)	Passiva (MEUR)	
Investment Properties 200	Eigenkapital	120
	Schulden	80
	Latente Steuern	0

Im Gegensatz zu Fall 1 werden keine latenten Steuern passiviert. Das neu bewertete Eigenkapital entspricht dadurch dem Kaufpreis.

Der Nicht-Ansatz latenter Steuern in Fall 2 bezieht sich jedoch nur auf den Zeitpunkt, in dem die Immobilie erstmalig angesetzt wird, die Pflicht zur Bildung von latenten Steuern in den Folgeperioden wird hierdurch nicht berührt (IAS 12.15 (b), IAS 12.24 (a), (b)).

# 150

## Wie erfolgt die Bilanzierung des Unternehmenserwerbs im Konzernabschluss nach IFRS?

Entsprechend IFRS 3 Business Combinations (Unternehmenszusammenschlüsse) ist zunächst zu untersuchen, ob die erworbenen Vermögenswerte und die übernommenen Schulden einen Geschäftsbetrieb darstellen und somit ein Unternehmenszusammenschluss vorliegt. Wurde kein Geschäftsbetrieb übernommen, ist IFRS 3 nicht anwendbar und es erfolgt die Bilanzierung als Erwerb von Vermögenswerten. Mit Ausnahme einer Transaktion wurden alle in der Einleitung beschriebenen Beispiele als Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 bilanziert. In der Folge wird vom Erwerb eines Geschäftsbetriebes und damit der Anwendbarkeit von IFRS 3 ausgegangen.

Unternehmenszusammenschlüsse sind gemäß IFRS 3.4 nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Diese erfordert neben

- der eindeutigen Identifizierung des Erwerbers als demjenigen, der die Kontrolle über die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses entstandene ökonomische Einheit ausübt (IFRS 3.6 f) und
- der Bestimmung des Erwerbszeitpunktes als Zeitpunkt, an dem der Erwerber die Beherrschung über das erworbene Unternehmen erlangt (IFRS 3.8 f), insbesondere
- den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen (IFRS 3.10 ff) sowie die Bilanzierung und Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwertes (Goodwill) oder eines Gewinns (Badwill) aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert (IFRS 3.32 ff).

# 151

## Wie werden Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Purchase Price Allocation angesetzt?

Die Identifizierung sowie die Entscheidung über Ansatz und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und Schulden erfolgt mittels der Erwerbsmethode. Die Bewertung der Vermögenswerte und Schulden, für die stille Reserven oder stille Lasten mit wesentlichem Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage erwartet werden, erfolgt zu Marktwerten. Dadurch bestehen insbesondere bei Immobilienunternehmen teils große Ermessensspielräume im Zusammenhang mit der Bewertung des Immobilienportfolios. Somit stellt die Durchführung der Purchase Price Allocation eine Herausforderung für den Bilanzierenden dar, vor allem aber bergen Ermessens- und Auslegungsspielräume Risiken für die Folgebilanzierung.

Die identifizierten erworbenen Vermögenswerte, übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten sind dahingehend zu prüfen, ob sie die Ansatzkriterien der IFRS erfüllen. Dabei kann es auch erforderlich sein, bislang nicht bilanzierte Sachverhalte einer Bewertung zu unterziehen. Dies betrifft insbesondere beim erworbenen Unternehmen identifizierte immaterielle Vermögenswerte, welche beispielsweise selbst erstellt oder durch Kundenbeziehungen begründet sind. Die analysierten veröffentlichten Abschlüsse von Immobilienunternehmen enthielten in einigen Fällen Hinweise auf im Rahmen der jeweiligen Transaktionen neben dem Goodwill identifizierten und separat angesetzten immateriellen Vermögenswerten. Aus der Kaufpreisallokation im Rahmen der Erstkonsolidierung wurden in einem Fall beispielsweise Kundenwerte und ähnliche Rechte angesetzt, die das Maklernetzwerk betreffen. Bei einem anderen Unternehmen wurden im Jahresabschluss immaterielle Vermögenswerte unter anderem aus einem erworbenen Kundenstamm ausgewiesen.

Die Bewertung kann durch den Käufer selbst bzw. unter Hinzuziehung von externen Sachverständigen erfolgen und erfordert die Dokumentation wesentlicher Annahmen und Vorgehensweisen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden werden unter Berücksichtigung der Bestimmungen des IFRS 13 bestimmt.

Bei Immobiliengesellschaften ist die Bilanzstruktur überwiegend durch den bilanzierten Immobilienbestand geprägt. Wenn zuvor zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wurde, wird in diesem Bereich der größte Anpassungsbedarf gesehen. Gegenläufig wirken sich entsprechende Effekte aus latenten Steuern aus. Weiterhin ist der überwiegende Teil des Immobilienbestands regelmäßig fremdfinanziert, was aufgrund der notwendigen Fair Value-Bilanzierung ebenfalls zu entsprechenden Anpassungen führen kann. Einflüsse ergeben sich auch aus der Bewertung von Forderungen und dem Ansatz von Rückstellungen.

Für Grundstücke und Gebäude erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes regelmäßig mittels Marktwertgutachten im Ertragswert- oder Discounted-Cashflow-Verfahren. Eine Ausnahme vom generellen Vorgehen besteht für langfristige Vermögenswerte, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit Weiterveräußerungsabsicht erworben wurden. Sie sind gemäß IFRS 5 zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten anzusetzen.

Forderungen werden mit dem Barwert der erwarteten Zahlungseingänge gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Abschlägen für Uneinbringlichkeit oder Kosten der Beitreibung angesetzt.

Darlehen werden mit dem Zeitwert angesetzt. Im Zusammenhang mit Darlehen ist zu beachten, dass teilweise Klauseln, die eine vorzeitige Beendigung des Darlehensvertrags bei Wechsel des beherrschenden Unternehmens vorsehen in den Verträgen enthalten sein können. Vorfälligkeitsentschädigungen fallen bei der vorzeitigen Ablösung von Darlehen regelmäßig an und sind in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Rückstellungen im Zusammenhang mit der Restrukturierung sind grundsätzlich nur ansetzbar, wenn diese bereits beim erworbenen Unternehmen anzusetzen waren. Eine Ausnahme bilden Zahlungsverpflichtungen, die das erworbene Unternehmen gegenüber Arbeitnehmern oder sonstigen Personen eingegangen ist und die an das Zustandekommen des Unternehmenszusammenschlusses geknüpft sind. Die Bewertung erfolgt nach den Vorschriften des IAS 37. Hierbei sind nur die zusätzlich entstehenden Aufwendungen aus dem Restrukturierungsplan sowie die Kosten, die im Zusammenhang mit der Schließung bestimmter Standorte, Betriebsstätten oder Anlagen anfallen, zu berücksichtigen.

Tatsächliche und latente Steueransprüche und -schulden sind gemäß den Vorschriften des IAS 12 anzusetzen.

Es ist zudem erforderlich, nicht von der erwerbenden Gesellschaft beherrschte Anteile (Minderheitenanteile) gesondert im Eigenkapital auszuweisen. Die nicht beherrschten Anteile sind entweder zum Fair Value zum Erwerbszeitpunkt oder mit ihrem Anteil am neu bewerteten Nettovermögen zum Erwerbszeitpunkt anzusetzen.

## 152

### Wie erfolgt die Ermittlung des Goodwills bzw. des negativen Unterschiedsbetrages?

Der Goodwill bzw. ein negativer Unterschiedsbetrag wird als Residualgröße aus der Gegenüberstellung

- der Summe aus (1) der übertragenen Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert, (2) dem Wert der nicht beherrschenden Anteile, (3) dem Fair Value der Anteile, die vom Erwerber bereits vor dem Unternehmenszusammenschluss bilanziert wurden (nur bei sukzessivem Unternehmenszusammenschluss) und
- des Wertes der im Rahmen der Kaufpreisallokation identifizierten und bewerteten Vermögenswerte und Schulden ermittelt.

Übersteigt a) den Wert von b), das heißt ist die übertragene Gegenleistung größer als das neu bewertete Nettovermögen, ergibt sich ein Goodwill. Ist b) größer als a) resultiert ein negativer Unterschiedsbetrag.

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der gewährten Gegenleistung (IFRS 3.37) werden die beizulegenden Zeitwerte der hingegebenen Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente, jeweils zum Erwerbszeitpunkt bestimmt und zusammengefasst.

# 153

## Woraus resultiert ein Goodwill?

In den Transaktionen der vergangenen Jahre ist überwiegend ein Goodwill entstanden.

Bei der Bestimmung der Ursachen für das Auftreten des Goodwills kommen folgende Faktoren in Betracht:

- Potenziale aufgrund von durch den Unternehmenszusammenschluss entstehenden Synergien, die durch eine Integration des erworbenen Unternehmens in den Verbund realisiert werden können (IFRS 3. BC313 ff)
- Nicht den Ansatzkriterien entsprechende immaterielle Vermögenswerte wie der Mitarbeiterstamm (IFRS 3 B37 f)
- Going Concern-Komponente, welche aus dem gemeinsamen Zusammenwirken der Vermögenswerte innerhalb des erworbenen Unternehmens entsteht, woraus höhere Renditen im Vergleich zum Erwerb separater Vermögenswerte resultieren (IFRS 3.BC313 ff)

Die Angaben in Geschäftsberichten von Immobilienunternehmen zeigen, dass Synergiepotenziale einen wesentlichen Erklärungsbestandteil des Goodwills bilden. So wird durch eine Gesellschaft betont, dass sich die Immobilienportfolien regional ergänzen und mit der Integration Synergiepotenziale in den Bewirtschaftungsprozessen und in der Finanzierung sowie die Realisation von Skaleneffekten bei wohnungsnahen Dienstleistungen angestrebt werden. Bei anderen Gesellschaften wird der im Rahmen der Übernahme entstandene Goodwill vor allem mit erwarteten Synergieeffekten aus der Integration sowie strategischen Vorteilen aus der führenden Marktposition des erworbenen Unternehmens begründet. Ein Unternehmen hebt erwartete Synergien aus dem Unternehmenszusammenschluss mit den erworbenen Gesellschaften in Form von geplanten Kosteneinsparungen, zusätzlichen Erlöspotenzialen und Steuereinsparungen hervor.

# 154

## Was ist bei der Bilanzierung eines Goodwills zu beachten?

Der Goodwill wird

- entweder in Höhe des auf den Konzern entfallenden Goodwills (Purchased Goodwill)
- oder in Höhe des auf alle Gesellschafter (inklusive Minderheitsgesellschafter) entfallenden Goodwills (Full Goodwill) angesetzt.

Die Aufdeckung des Goodwills wird von der Ausübung des Wahlrechts bei der Bewertung der Anteile ohne beherrschenden Einfluss bestimmt, deren Wert sich entweder anhand des anteiligen neu bewerteten identifizierbaren Nettovermögens oder des beizulegenden Zeitwertes des Anteils am Tochterunternehmen bemisst.

Die Prüfung der Werthaltigkeit des Goodwills unterliegt den Regelungen des IAS 36. Der aus einem Unternehmenszusammenschluss entstandene Geschäfts- oder Firmenwert ist unabhängig davon, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung (Triggering Events) vorliegen, jährlich einmal im Rahmen eines Impairment Tests auf Wertminderung zu überprüfen (IAS 36.10b).

Vereinfacht formuliert handelt es sich bei dem Impairment Test um einen Vergleich des für den Vermögenswert erzielbaren Betrages mit seinem Buchwert.

Eine Ermittlung eines erzielbaren Betrags für den Goodwill allein ist nicht möglich. Aus diesem Grund ist der Goodwill den Buchwerten einer oder mehrerer zahlungsmittelgenerierender Einheiten (Cash Generating Units (CGU)) bzw. einer Gruppe von CGU zuzuordnen. Dabei ist eine CGU die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die weitgehend unabhängig von anderen Vermögenswerten Cashflows generiert. Die Anzahl der CGUs wird von den Unternehmen in der Regel unter Berücksichtigung des Grades der Diversifikation und der Heterogenität der Geschäftsfelder festgelegt. Da die Zusammensetzung der CGU der Stetigkeit unterliegt, ist der Goodwill nach einmal erfolgter Zuordnung bilanzierungstechnisch mit der Entwicklung der CGU verbunden. Gerechtfertigte, das heißt sachlich begründete Änderungen sind jedoch gegebenenfalls möglich (IAS 36.72f). Eine CGU ist bei vermieteten Immobilien beispielsweise die einzelne Immobilie.

Ein Impairment liegt vor, wenn der Buchwert der CGU den höheren Betrag aus dem Nettoveräußerungswert (Fair Value less Costs to sell) und dem konzerninternen Nutzungswert (Value in Use) übersteigt. Bei obigen Immobilienunternehmen wird der Impairment Test überwiegend auf Basis des Nutzungswertes durchgeführt. Die Ermittlung des Nutzungswertes erfolgt hier mittels der Discounted-Cashflow-Methode. Der rechnerische Abwertungsbedarf ist im ersten Schritt dem der CGU zugeordneten Goodwill zuzuweisen und erfolgswirksam zu erfassen. Erst nach vollständiger Abschreibung des der CGU zugeordneten Goodwills erfolgt in einem zweiten Schritt gegebenenfalls die Abschreibung der übrigen Vermögenswerte der CGU. Die Abschreibung erfolgt dann im Verhältnis ihrer Buchwerte (IAS 36.104). Eine Wertaufholung in den nachfolgenden Perioden ist für den Geschäfts- oder Firmenwert, auch wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung wegfallen sollten, nach IAS 36 nicht vorgesehen).

# 155

## Woraus resultiert ein Badwill/negativer Unterschiedsbetrag?

Das Auftreten eines negativen Unterschiedsbetrages erscheint ungewöhnlich, da Verkäufer im Allgemeinen ihren Geschäftsbetrieb nicht wissentlich und willentlich unterhalb des Fair Value veräußern.

Nach IFRS 3.BC371 ff. kommen für einen negativen Unterschiedsbetrag nur drei Gründe infrage:

1. Bargain Purchase (günstiger Kauf), das heißt das Unternehmen hat unter Wert den Eigentümer gewechselt
2. das Nettovermögen ist wegen spezifischer Anforderungen einzelner IFRS Standards, mit vom Fair-Value-Prinzip abweichenden Vorschriften, regelkonform über dem Fair Value angesetzt (negativer Goodwill)
3. Nettovermögen und/oder Anschaffungskosten werden nicht regelkonform, sondern fehlerhaft angesetzt oder bewertet (Error).

Bei Immobilienunternehmen, bei denen der Wert der erworbenen Nettovermögenswerte insbesondere durch das Immobilienvermögen geprägt ist, muss in diesem Zusammenhang die Frage beantwortet werden, warum es zu einem Auseinanderfallen zwischen Fair Value der Immobilien und gezahltem Kaufpreis zuzüglich übernommener Schulden kommen kann.

Gemäß IFRS 13.15 wird bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes davon ausgegangen, dass die Transaktion unter aktuellen Marktbedingungen im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles stattfindet. Beispielsweise spiegeln erzwungene Transaktionen (Forced Sale) nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wider.

Laut Pressemeldungen waren in der Vergangenheit beispielsweise Vorgaben der Europäischen Union Grund für den Abbau von Immobilienaktivitäten bei Banken.

Darüber hinaus sind in der Immobilienbranche in bestimmten Marktphasen Paketabschlüsse üblich. Paketabschlüsse werden regelmäßig dann gewährt, wenn eine Vielzahl von Immobilien veräußert wird und insoweit eine Einzelbewertung der jeweiligen Objekte durch die potenziellen Erwerber in der Kürze der Zeit nicht möglich ist. Dann wird auf vereinfachte Massenbewertungsverfahren zurückgegriffen, wobei nur eine überschlägige Ermittlung der Immobilienwerte auf Ebene der Einzelobjekte möglich ist. Mit dem Paketabschlag wird der Nachteil der Vorhaltung kompensiert, der im Falle einer marktgerechten Verwertung der Liegenschaft zwangsläufig ist. Der Verkäufer nimmt somit einen entsprechenden Abschlag hin, da er durch den Verkauf im Ganzen eine beschleunigte Liquiditätszufuhr erfahren kann. Die Höhe des Paketabschlages ist unter anderem von den Verwertungs- und Verwaltungskosten, der Anzahl der Objekte in Subclustern sowie dem Vermarktungsrisiko abhängig.

Daneben sind auch bei börsennotierten Unternehmen Unterschiede zwischen Börsenkurs und Vermögenswert beobachtbar. Wird der Net Asset Value (NAV) je Aktie mit dem Aktienkurs verglichen, sind teilweise Abschläge bis zu 40 Prozent erkennbar.

Ursache hierfür ist, dass der Transaktionsgegenstand Immobiliengesellschaft mit dem Transaktionsgegenstand Immobilie nicht im Einklang steht. Ein potenzieller Investor bewertet bei Erwerb einer Gesellschaft auch stets die erworbenen Unternehmensstrukturen. So werden unter anderem unvorteilhafte Verwaltungs-

strukturen, die von den in der Immobilienbewertung typisiert unterstellten Strukturen abweichen, wertmindernd berücksichtigt. Ein Gleichlaufen von Börsenkurs und NAV ist in diesen Fällen nur dann beobachtbar, wenn bereits konkretisierte Restrukturierungspläne bestehen und diese am Kapitalmarkt kommuniziert wurden.

In der Betrachtung der Transaktionen der letzten Jahre trat in einem Fall ein negativer Unterschiedsbetrag auf. Die Gesellschaft führt in ihrem Geschäftsbericht aus, dass der Unterschiedsbetrag jeweils im Wesentlichen aus einem erzielten Paketabschlag resultiert, der bei Transaktionen von Portfolien dieser Größenordnung üblich ist, da im Vergleich zur Einzelprivatisierung höhere Verwertungsgeschwindigkeiten und daraus resultierend Einsparungen im Bereich der Personal- und Verwaltungskosten sowie Transaktionskosten erreicht werden.

## 156

### Was ist bei der Bilanzierung eines negativen Unterschiedsbetrages zu beachten?

Sofern bei der Erstkonsolidierung ein negativer Unterschiedsbetrag entsteht, verlangt IFRS 3.36 die nochmalige Auseinandersetzung mit den im Rahmen der Kaufpreisallokation gewählten Ansätzen (Reassessment), um sicherzustellen, dass bei den Bewertungen alle zum Erwerbszeitpunkt verfügbaren Informationen angemessen berücksichtigt worden sind. Wenn die nochmalige Prüfung den negativen Unterschiedsbetrag bestätigt, hat der Erwerber den Gewinn im Zugangszeitpunkt erfolgswirksam zu erfassen. Dabei ist der Gewinn dem Erwerber zuzurechnen.

## 157

### Wie werden Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im Jahresabschluss nach HGB bewertet?

Immobilienkonzerne bestehen in der Regel aus einer Vielzahl von Einzelgesellschaften bzw. Teilkonzernen. In der Bilanzierung der Einzelabschlüsse der Gesellschaften, die zum Beispiel als Holdinggesellschaften fungieren und Tochtergesellschaften halten, ergibt sich nach HGB im Jahresabschluss die Notwendigkeit der Einschätzung der Werthaltigkeit der ausgewiesenen Finanzanlagen. Gemäß § 253 Abs 1 HGB sind Finanzanlagen mit den Anschaffungskosten ggf vermindert um Abschreibungen anzusetzen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert sind verpflichtend bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorzunehmen (§ 253 Abs 3 S. 3 HGB). Für Finanzanlagen besteht zudem ein Wahlrecht, auch bei voraussichtlich nicht dauernder Wertminderung außerplanmäßig abzuschreiben (§ 253 Abs 3 S. 4 HGB).

Der einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft am Abschlussstichtag beizulegende Wert ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Entsprechend IDW RS HFA 10 ist im Zusammenhang mit der Bewertung von Beteiligungen für Zwecke eines handelsrechtlichen Jahresabschlusses auf den Unternehmenswert aus Sicht der die Beteiligung bilanzierenden Gesellschaft abzustellen.

Die detaillierte Ausgestaltung der Unternehmensbewertungsmethoden wird im IDW S 1 beschrieben. Auch der für Immobilienbewertungen maßgebliche IDW S 10 verweist für Zwecke der Beteiligungsbewertung auf diesen Standard. Hervorgehoben werden die Bedeutung der Zahlungsstromorientierung sowie die Diskontierung der Zahlungsströme, wobei der Kapitalisierungszinssatz die Rendite einer zur Investition in das zu bewertende Unternehmen adäquaten Alternativanlage repräsentiert. Für Zwecke einer Plausibilitätskontrolle werden im Standard Methoden der vereinfachten Preisfindung wie die Anwendung von Ergebnismultiplikatoren genannt, die jedoch nach dem IDW S 1 nicht als eigenständige Bewertungsmodelle anzusehen sind.

Dennoch wird häufig für Zwecke der Bewertung von bestandshaltenden Immobiliengesellschaften national wie international auf vereinfachte Modelle zur Bestimmung des Unternehmenswertes zurückgegriffen. Insbesondere bei Ein-Objektgesellschaften ist in diesem Zusammenhang das Konzept des Net Asset Value (NAV)

praxisrelevant. Der Wert einer Immobiliengesellschaft wird vornehmlich durch die Ertragskraft des Immobilienvermögens bestimmt. Diese kommt im Markt- bzw. Verkehrswert des Immobilienbestands zum Ausdruck. Bei Mehr-Objektgesellschaften bestehen Synergieeffekte zwischen einzelnen Immobilien lediglich bei entsprechend geringem räumlichem Abstand durch einheitliche Bewirtschaftung und sind prinzipiell zu vernachlässigen. Vor diesem Hintergrund ist es unter bestimmten Voraussetzungen gerechtfertigt, auf den Verkehrswert der Immobilie als Ausgangspunkt für die Bestimmung des Unternehmenswertes der Immobiliengesellschaft zurückzugreifen.

## XVIII Neue Regeln zum Leasing nach IFRS – Auswirkungen auf die Immobilienbranche

Nach nunmehr zwei Entwürfen für einen neuen Leasingstandard und einer Vielzahl von Stellungnahmen, Meetings, Anhörungen und Diskussionen plant das IASB im ersten Quartal 2016 eine finale Version des neuen Leasingstandards zu veröffentlichen. Im Vergleich zu dem letzten Entwurf vom Mai 2013 hat der IASB zu diversen Einzelfragen grundlegende Entscheidungen getroffen, die den Inhalt des Entwurfs wiederum signifikant verändert haben. Damit werden die Vorstellungen des IASB über die künftige bilanzielle Behandlung von Nutzungsüberlassungsverträgen auch für die Immobilienbranche immer konkreter.

# 158

**Welche Verträge werden von der Neuregelung erfasst?**

IFRS 16 Leases verwendet, wie bisher, einen weiten Begriff der Nutzungsüberlassung, der nicht nur die typischen Leasingverträge umfasst, sondern alle Verträge, die die Nutzung an einem Gegenstand, sei es Immobilie, Mobilität oder mit Einschränkungen auch immaterielle Vermögenswerte, für einen bestimmten Zeitraum beinhalten. Auch Leasingverträge, bei denen die Finanzierung der Immobilie im Vordergrund steht, werden erfasst. Unerheblich ist auch, ob die Verträge eine Miete oder Pacht zum Inhalt haben. Einzige Aus-

nahmen von der künftigen Regelung bilden die Wahlrechte der Bilanzierenden von Verträgen (sogenannte Short-term Leases) mit einer Laufzeit von unter zwölf Monaten (inklusive Verlängerungsoptionen) und ohne Kaufoption, bei denen eine abweichende Behandlung erzielt werden kann und die Bilanzierung von Verträgen (sogenannte Small Ticket Leases) mit einem Objektwert von weniger als USD 5.000, selbst wenn sie aggregiert von Bedeutung sein sollten.

Viele Immobiliengesellschaften agieren zudem sowohl als Leasingnehmer als auch als Leasinggeber, indem sie Immobilien anmieten, um sie anschließend an Dritte weiter vermieten und gegebenenfalls ergänzend eine Vielzahl von verwaltenden Dienstleistungen anzubieten. Damit müssen sie sich mit dem gesamten Paket der neuen Regelungen sowohl für Leasingnehmer als auch für die Leasinggeber eingehend beschäftigen.

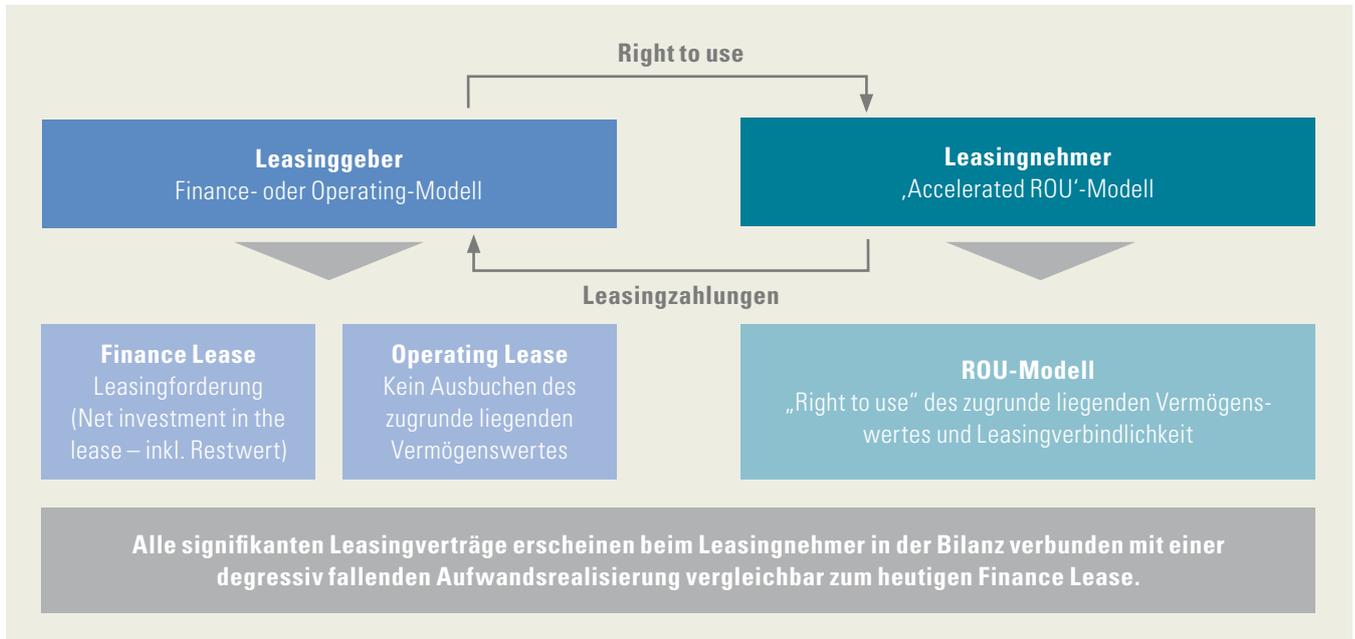
Da viele Unternehmen, insbesondere auf Leasingnehmerseite, bislang darauf achteten, dass die Leasingverträge als Operating Leases in den Büchern der Gesellschaft gar nicht erst auftauchten, werden sie künftig als Leasingnehmer alle Leasingverträge gegebenenfalls mit Ausnahme der oben bereits erwähnten Short-term Leases und Small Ticket Leases zu bilanzieren haben. Dies bedingt, dass dem Unternehmen auch alle Leasingverträge bekannt und alle für die Bilanzierung erforderlichen Daten verfügbar sein müssen.

# 159

**Welche unterschiedlichen Bilanzierungsmodelle für Leasingnehmer und Leasinggeber wird es künftig geben?**

Hatte das IASB in seinem zweiten Entwurf des Standards (ED/2013/6) noch ein Klassifizierungssystem sowohl für den Leasingnehmer als auch Leasinggeber in Typ A- und Typ B-Leasingverträge vorgeschlagen, wovon dann auch die Bilanzierung der verschiedenen Vertragstypen abhängig war, ist das IASB nunmehr zu dem Entschluss gekommen, zumindest für den Leasingnehmer keine Klassifizierung der Leasingverträge mehr zu fordern, sondern nur noch einen Vertragstyp, nämlich den Finance Lease, vorzuschreiben und diesen für alle Leasingverträge gleichermaßen anzuwenden.

Abb. 4: IASB – IFRS 16 Modell Übersicht

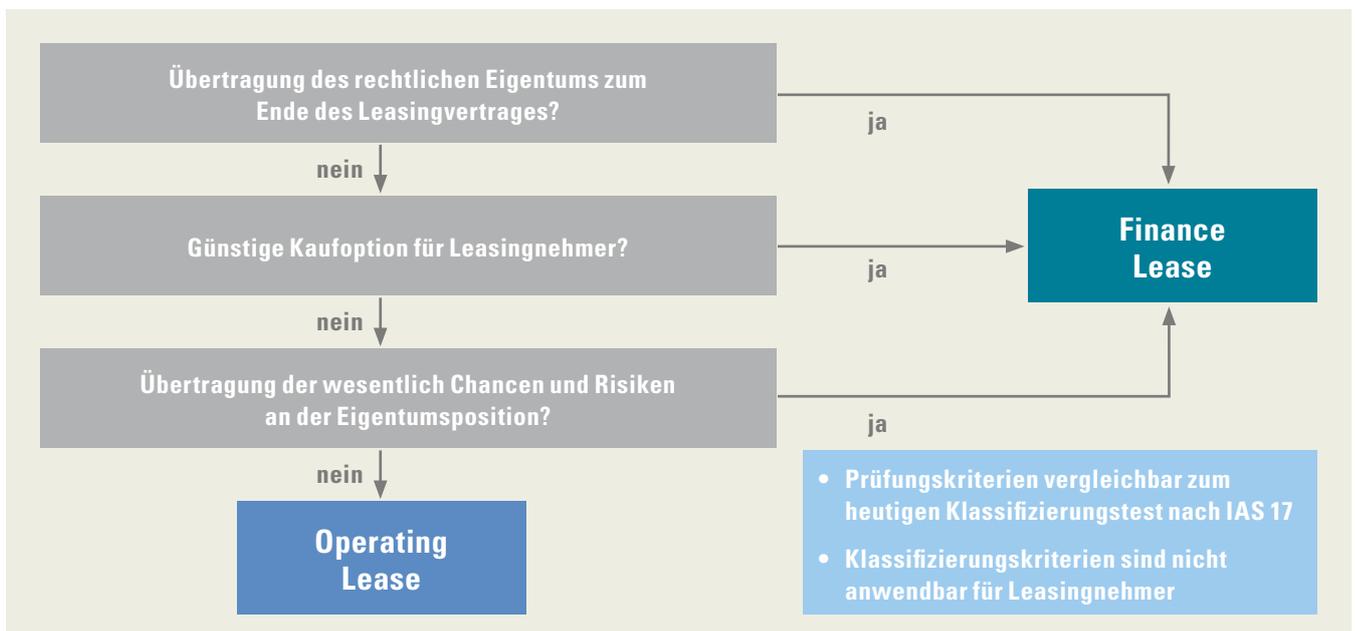


© 2015, KPMG AG

Lediglich für den Leasinggeber ist weiterhin eine Klassifizierung der Leasingverträge erforderlich, sodass diese Finance- und Operating-Leases zu unterscheiden hat. Zur Abgrenzung dieser beiden Vertragstypen greift das IASB nunmehr aber nicht mehr auf neu entwickelte

Kriterien zurück, sondern bedient sich der aus dem heutigen Leasing-Standard (IAS 17) bereits bekannten Abgrenzungskriterien zwischen Operating und Finance Leases.

Abb. 5: Leasing Klassifizierung



© 2015, KPMG AG

# 160

## Welche Konsequenzen ergeben sich daraus hinsichtlich der erstmaligen Erfassung eines Leasingvertrages für den Leasingnehmer oder Leasinggeber?

Infolge des Entfallens einer Klassifizierung hat der Leasingnehmer bei der Erstbilanzierung nunmehr einheitlich für alle Leasingverträge einen Vermögenswert in Form des „Right of use“ (Nutzungsrecht) zu aktivieren und korrespondierend hierzu eine Leasingverbindlichkeit auszuweisen.

Beim Leasinggeber folgt die Bilanzierung der Finance Leases der Bilanzierung von Finance Leases nach dem derzeitigen IAS 17, mit der Maßgabe, dass der ursprüngliche Vermögenswert ausgebucht und das „net investment in the lease“ durch Aktivierung einer abgezinsten Leasingforderung über die vertraglichen Leasingraten und den Restwert abgebildet wird. Bei der Bilanzierung der Operating Leases wird der zugrunde liegende Vermögenswert, dem Bilanzierungsmodell des Operating Leases des IAS 17 entsprechend, aktiviert.

# 161

## Wie werden kombinierte Verträge über Nutzungsüberlassungen und sonstige Serviceleistungen künftig zu behandeln sein?

Besondere Regelungen sind zudem vorgesehen für kombinierte Verträge über Nutzungsüberlassungen und sonstige Serviceleistungen. In solchen Fällen hat der Leasingnehmer die einzelnen Komponenten, soweit möglich, in Relation der beobachtbaren Einzelpreisen für die Komponenten oder unter Anwendung von Schätzungstechniken zu trennen. Ist ihm dies nicht möglich oder trifft der Leasingnehmer eine spezielle Bilanzierungsentscheidung der Nichtvornahme von

Komponentenaufteilungen, so ist das Entgelt für alle Leistungen zusammenzufassen und als einheitliches Entgelt der Nutzungsüberlassung zuzurechnen. Beim Leasinggeber wird indes unterstellt, dass er stets in der Lage ist, die Einzelkomponenten auf der Basis der einzelnen Verkaufspreise zu identifizieren, sodass dieser stets eine Aufteilung in die einzelnen Komponenten vorzunehmen hat.

# 162

## Welche Änderungen ergeben sich bei der Folgebilanzierung der Leasingverträge für Leasingnehmer und Leasinggeber?

Da der Leasingnehmer nunmehr nur noch Finance Leases, die dem bisher bekannten Finanzierungsleasing vergleichbar sind, zu bilanzieren hat, ergibt sich für ihn im Rahmen der Aufwands- und Ertragsbilanzierung ein degressiver Aufwandsverlauf, da er das aktivierte Nutzungsrecht entsprechend den Vorschriften für den zugrunde liegenden Vermögenswert zumeist linear über die Vertragslaufzeit abschreibt und zudem einen degressiven Zinsaufwand aus der sich über die Laufzeit des Leasingvertrags reduzierenden Leasingverbindlichkeit auszuweisen hat. Das Nutzungsrecht umfasst dabei alle Verlängerungs- und Kaufoptionen, soweit deren Ausübung für den Leasingnehmer hinreichend sicher erscheint, wobei für diese Beurteilung die bereits heute geltenden vertrags-, markt-, gegenstands- oder unternehmensbedingten Kriterien heranzuziehen sind. Zudem sind bei der Erstbilanzierung auch Vertragsabschlusskosten und Leasingvorauszahlungen in die Bestimmung des Nutzungsrechtswertes einzubeziehen.

Während sich beim Leasingnehmer die Bilanzierung grundsätzlich ändert, hat der Leasinggeber hingegen wie bisher zwei unterschiedliche Leasingvertragstypen zu bilanzieren, wobei dies weitgehend in Übereinstimmung mit den bisherigen Vertragstypen des Operating und Finance Leases erfolgt. Bei den Finance Leases bucht er den ursprünglichen Leasinggegenstand aus, wobei er keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der Realisierung eines Veräußerungsgewinns unterliegt. Die Leasingforderung entspricht dem Barwert der vertraglich vereinbarten Leasingzahlungen und des

Restwertes einschließlich günstiger Verlängerungs- oder Kaufoptionen sowie Vertragsabschlusskosten. Diese Forderung reduziert sich um den Tilgungsanteil der laufend eingehenden Leasingzahlungen, während die Zinskomponente im Zinsertrag ausgewiesen wird.

Bei den Operating Leases kommt es hingegen nicht zur Ausbuchung des zugrunde liegenden Vermögenswertes. Vielmehr wird dieser weiter bilanziert und entsprechend den einschlägigen Standards abgeschrieben. Finanzielle Vermögenswerte werden in diesem Fall nicht aktiviert. Die eingehenden, in der Regel linearen Leasingraten werden als Leasingerträge erfasst.

## 163

### Wie sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien künftig bilanziell zu behandeln?

Für einen Bestandhalter von Immobilien, die gemäß IAS 40 als Investment Properties zu qualifizieren sind, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Unter den derzeit gültigen Vorschriften kann ein Unternehmen, das Immobilien zur Weitervermietung anmietet und diese Immobilien unter einem Operating Lease hält, für jede Immobilie wählen, ob es diese als Finanzinvestition gehaltene Immobilie gemäß IAS 40 einstufen und bilanzieren will oder nicht. Dieses Ansatzwahlrecht soll künftig ersetzt werden durch die Anforderung, das Nutzungsrecht an einer Immobilie als eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu klassifizieren, wenn die Voraussetzungen nach IAS 40 gegeben sind. Dies bedeutet, dass das Nutzungsrecht für die geleaste Immobilie und nicht die zugrunde liegende Immobilie gemäß dem nach IAS 40 für Investment Properties gewählten Bewertungsmodell (Fair Value-Modell oder Cost-Modell) bemessen wird. Unter dem Cost-Modell kommen dann wiederum die Regelungen des neuen Leasingstandards für die Folgebilanzierung zu Anwendung. In einer häufig anzutreffenden Haupt- und Unterleasing-Konstellation hat daher der in der Mitte stehende Intermediär bei der Beurteilung des Hauptleasingverhältnisses, in dem er als Leasingnehmer agiert, im Hinblick auf die Anwendung des IAS 40 auf das von ihm zu bilanzierende Nutzungsrecht

abzustellen, während er bei dem vom Hauptleasingverhältnis völlig unabhängig zu beurteilenden und zu bilanzierenden Unterleasingverhältnis, in dem er als Leasinggeber agiert, auf den zugrunde liegenden Leasinggegenstand abzustellen hat.

Die Anwendung des IAS 40 führt auch dazu, dass stets der Marktwert zu ermitteln ist, sei es für die Bilanzierung unter dem Fair Value-Modell oder als Anhangangabe in Erfüllung der allgemeinen Anforderungen des IAS 40 bei Anwendung des Cost-Modell. Bei der Bilanzierung ist allerdings der Marktwert des Nutzungsrechts relevant, während bei der Anhangangabe der Marktwert der zugrunde liegenden Immobilie anzugeben ist. Auf die Berechnungen und die Ermittlung der jeweiligen wertbestimmenden Faktoren muss sich ein Unternehmen im Hinblick auf Personal, Gutachter und IT-Systeme organisatorisch einstellen.

## 164

### Mit welchen Auswirkungen der neuen Regelungen auf den Geschäftsbetrieb der Bilanzierenden ist zu rechnen?

Auf Leasingnehmerseite, also auch bei Unternehmen, die Immobilien zur Weitervermietung gemietet haben, sind die Auswirkungen des neuen Leasingstandards deutlich umfassender als für den vermietenden Bestandhalter. Die Aktivierung der Vermögenswerte (Nutzungsrechte) sowie der korrespondierenden Verbindlichkeiten auf Leasingnehmerseite verändern beispielsweise die Bilanzkennzahlen je nach Umfang der bestehenden Leasingverträge nachhaltig, was wiederum Auswirkungen auf bestehende Kreditvereinbarungen (Covenants) bis hin zur Fälligkeit von Kreditlinien haben kann. Zudem werden sich die Unterschiede zu den Steuerbilanzen erweitern, was wiederum die Bilanzierung von latenten Steuern verursachen kann. Die veränderte Ertrags- und Aufwandsdarstellung kann sich auf die von Komponenten der Gewinn- und Verlustrechnung abhängigen Gehaltsbestandteile von Mitarbeitergruppen oder auch auf die Fähigkeit, Dividendenzahlungen an die Anteilseigner leisten zu können, auswirken.

Die Identifizierung, Klassifizierung und Bewertung von Leasingverträgen ist mit der Einführung neuer Schätzungen und Beurteilungen verbunden, die zudem nach ihrer ersten bilanziellen Erfassung anlassbezogen zu überprüfen sind, inwiefern sich die Einschätzung zum Beispiel über die Berücksichtigung von Restwertgarantien, die Ausübung von Kauf- oder Verlängerungsoption, die Ermittlung des Abzinsungssatzes und einer Reihe von anderen Komponenten verändert haben. Dazu müssen auch die IT-Systeme und -Prozesse einer kritischen Prüfung unterzogen werden, um herauszuarbeiten, inwiefern hier Anpassungen erforderlich sind, um die notwendigen Informationen zur Erfüllung der neuen Anforderungen bereitzuhalten und laufende Vertragsänderungen und Schätzwertanpassungen abbilden zu können.

Zudem gilt es zu überlegen, inwiefern nicht gegebenenfalls Anpassungen innerhalb der Vertragsbedingungen oder Geschäftsmodelle sinnvoll sind, um die Auswirkungen der neuen Regelungen zu minimieren. Reduzierung der Laufzeiten oder Veränderung in der Strukturierung oder im Pricing von Verträgen (zum Beispiel durch größeren Anteil umsatzabhängiger Mieten) wären solche Ansatzpunkte. Der Einfluss der neuen Regelungen kann somit auch Einfluss auf das Geschäftsmodell der Leasinggeber haben und geht über das Rechnungswesen hinaus in andere Bereiche wie Treasury, Steuern, Recht, Budgetierung, Verkauf oder IT.

## XIX Energierrechtliche Aspekte im Jahresabschluss von Immobilienunternehmen

Immobilienbestandshalter haben mit Energieerzeugung, -verteilung und -handel vielfältige Berührungspunkte. Im einfachsten Fall beziehen die Unternehmen Strom, Gas und/oder Fernwärme und legen die Kosten über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter um. Jedoch gibt es in vielen Fällen weitergehende Aktivitäten:

- Energieerzeugung, zum Beispiel durch den Betrieb von Photovoltaikanlagen oder Blockheizkraftwerken
- Energieverteilung, zum Beispiel durch den Betrieb von Verteilnetzen für eigene und/oder fremde Immobilien
- Energiehandel, durch Weiterlieferung von bezogenem Strom, Gas oder Fernwärme oder Lieferung von selbst erzeugtem Strom oder Wärme an Dritte.

Hier sollen in knapper Form die spezifischen Auswirkungen der Regulierung der vorgenannten Aktivitäten auf die Bilanzierung und den Jahresabschluss zusammengefasst werden.

# 165

## Wen treffen die Verpflichtungen gemäß § 6b EnWG?

Vertikal integrierte Energieversorgungsunternehmen sind im Elektrizitäts- oder Gasbereich tätige Unternehmen, die mindestens die folgenden Funktionen in der Europäischen Union wahrnehmen:

- im Elektrizitätsbereich mindestens eine der Funktionen Übertragung<sup>26</sup> oder Verteilung<sup>27</sup> von Elektrizität und mindestens eine der Funktionen Erzeugung oder Vertrieb von Elektrizität, oder
- im Erdgasbereich mindestens eine der Funktionen Fernleitung<sup>28</sup>, Verteilung<sup>29</sup>, Betrieb einer LNG-Anlage oder Speicherung und gleichzeitig mindestens eine der Funktionen Gewinnung oder Vertrieb von Erdgas.

Die Regelungen des § 6b EnWG gelten unter anderem auch für Unternehmen, die zu einer Gruppe verbundener Elektrizitäts- oder Gasunternehmen gehören und unmittelbar oder mittelbar energiespezifische Dienstleistungen erbringen, ungeachtet ihrer Eigentumsverhältnisse und ihrer Rechtsform. Die betrifft in vielen Fällen kommunale Wohnungsunternehmen, wenn die Elektrizitäts- oder Gasversorgung durch ein weiteres Unternehmen der Kommune erfolgt, auch wenn keine Beteiligungen zwischen diesen Unternehmen vorliegen.

Unternehmen, die Energie an andere liefern und daher Energieversorgungsunternehmen im Sinne des § 3 Nr. 18 EnWG sind, fallen dagegen nicht in den Anwendungsbereich des § 6b EnWG, soweit sie kein vertikal integriertes Energieversorgungsunternehmen sind und auch nicht mit einer Gruppe von Elektrizitäts- und Gasunternehmen verbunden sind.<sup>30</sup> Dazu können Immobilienunternehmen als Betreiber von EEG- und KWK-Anlagen (Photovoltaik, Blockheizkraftwerke) gehören.

<sup>26</sup> Elektrizitätsübertragung: Transport von Elektrizität über ein Höchstspannungs- und Hochspannungsverbundnetz

<sup>27</sup> Elektrizitätsverteilung: Transport von Elektrizität über Elektrizitätsverteilternetze, um die Versorgung von Kunden zu ermöglichen, jedoch nicht die Belieferung der Kunden selbst

<sup>28</sup> Gasfernleitung: Transport von Erdgas durch ein Hochdruckfernleitungsnetz

<sup>29</sup> Gasverteilung: Transport von Erdgas über örtliche oder regionale Leitungsnetze, um die Versorgung von Kunden zu ermöglichen, jedoch nicht die Belieferung der Kunden selbst,

<sup>30</sup> IDW ÖFA 2 Tz

Wenn ein Unternehmen bezogenen Strom an andere weiterliefert, was unter Umständen auch bei Wohnungsunternehmen vorkommt, beispielsweise nach teilweisem Verkauf von Beständen in zusammenhängenden Anlagen, wird dieses Unternehmen zu einem Energieversorgungsunternehmen im Sinne des § 3 Nr. 17 EnWG. Daraus erwachsen aber nicht notwendigerweise Pflichten hinsichtlich der Bilanzierung, da die Immobilienunternehmen gehörenden Stromnetze häufig die Kriterien der Kundenanlage (§ 3 Nr. 24a EnWG) erfüllen und dann von der energierechtlichen Regulierung weitgehend ausgenommen wären. Jedoch sind in solchen Fällen die sich für den Jahresabschluss ergebenden Pflichten im Detail zu prüfen, ebenso wie EEG-Meldepflichten, die Pflichten zur Abführung von Stromsteuer und EEG-Umlage und zur gesetzeskonformen Rechnungsstellung.

## 166

### Was sind die wesentlichen Verpflichtungen gemäß § 6b EnWG?

Gemäß § 6b EnWG haben die betroffenen Unternehmen einen Jahresabschluss und Lagebericht nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Ersten, Dritten und Vierten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs aufzustellen, prüfen zu lassen und offenzulegen. § 264 Absatz 3 und § 264b des Handelsgesetzbuchs sind insoweit nicht anzuwenden. Größenabhängige Erleichterungen können jedoch in Anspruch genommen werden.<sup>31</sup>

Gemäß § 6b Abs. 2 EnWG sind im Anhang des Jahresabschlusses Geschäfte größeren Umfangs mit verbundenen oder assoziierten Unternehmen im Sinne von § 271 Abs. 2 HGB oder § 311 HGB gesondert auszuweisen. Diese Anhangangabe ist ein Instrument, um Geschäfte offenzulegen, die Einfluss auf die Höhe der Entgelte der regulierten Bereiche haben können, das heißt in einem sachlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit den regulierten Tätigkeiten stehen. Darunter können zum Beispiel wesentliche Geschäfte des Netzbereichs über die Inanspruchnahme von technischen, Buchhaltungs- oder IT-Dienstleistungen oder über Personalgestellung fallen.<sup>32</sup>

Gemäß § 6b Abs. 3 EnWG haben die betroffenen Unternehmen in ihrer internen Rechnungslegung jeweils getrennte Konten für die folgenden Tätigkeiten so zu führen, wie dies erforderlich wäre, wenn diese Tätigkeiten von rechtlich selbstständigen Unternehmen ausgeführt würden:

- Elektrizitätsübertragung
- Elektrizitätsverteilung
- Gasfernleitung
- Gasverteilung
- Gasspeicherung sowie
- Betrieb von LNG-Anlagen.

Für die anderen Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitätssektors und innerhalb des Gassektors sind Konten zu führen, die innerhalb des jeweiligen Sektors zusammengefasst werden können. Für Tätigkeiten außerhalb des Elektrizitäts- und Gassektors sind ebenfalls eigene Konten zu führen, die zusammengefasst werden können. Für diese Tätigkeitsbereiche müssen aber Tätigkeitsabschlüsse nicht aufgestellt werden, jedoch sind sie aus Gründen der Transparenz und der Nachvollziehbarkeit empfehlenswert.<sup>33</sup>

## 167

### Was ist beim Betrieb von Blockheizkraftwerken und von Photovoltaikanlagen zu beachten?

Nach Auffassung der Finanzverwaltung erzielt der Betreiber eines Blockheizkraftwerks oder einer Photovoltaikanlage mit dem Verkauf des Stroms an den örtlichen Stromnetzbetreiber Einnahmen aus einer gewerblichen Tätigkeit. Dies würde bedeuten, dass ein Wohnungsunternehmen durch diese Tätigkeiten die Möglichkeit einer weitgehenden Gewerbesteuerbefreiung durch die Nutzung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung verliert. Infolgedessen würden alle Einkünfte, einschließlich der aus der Vermietung, gewerbesteuerpflichtig. Zur Vermeidung dieser gewerblichen Inflation der Vermietungseinkünfte bestehen unterschiedliche steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten. Die optimale Gestaltung ist jedoch insbesondere von der Rechtsform des Wohnungsunternehmens und der Eigentümerstruktur abhängig, sodass stets eine steuerliche Würdigung des Einzelfalls vorgenommen werden sollte.

<sup>31</sup> IDW ÖFA 2 Tz 12  
<sup>32</sup> IDW ÖFA 2 Tz 15–17  
<sup>33</sup> IDW ÖFA 2 Tz 21

Eine gewerbliche Infrizierung kann grundsätzlich auch durch einen Weiterverkauf von bezogenem Strom an Dritte entstehen. Ausnahmen können in eng abgegrenzten Einzelfällen bei einer reinen Weiterberechnung ohne Gewinnaufschlag vorliegen. Auch hier empfiehlt sich eine steuerliche Würdigung des Einzelfalls.

Blockheizkraftwerke, die ein einzelnes Gebäude versorgen, sind typischerweise Bestandteil des Gebäudes und über die Nutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben. Blockheizkraftwerke, die auch weitere bzw. mehrere Gebäude mit Wärme versorgen und Energie erzeugen, sind als eigenständige Vermögensgegenstände (kein Gebäude oder Gebäudebestandteil) zu bilanzieren und abzuschreiben. Photovoltaikanlagen sind typischerweise (als Aufdachanlagen als eigenständige Vermögensgegenstände (kein Gebäude oder Gebäudebestandteil) zu bilanzieren und abzuschreiben, da sie nicht in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude stehen.

§ 556 c BGB und die Wärmelieferverordnung (WärmeLV) regeln seit 1. Juli 2013 die Umstellung der Versorgung für Wärme oder Warmwasser von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Contracting). Der Mieter hat die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten grundsätzlich dann zu tragen, wenn mit der Umstellung ein Effizienzgewinn verbunden ist und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen (Kostenneutralität).

# Abkürzungsverzeichnis

AO	Abgabenordnung
ArGe	Arbeitsgemeinschaft
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
EÜR	Einnahmenüberschussrechnung
FASB	Financial Accounting Standards Board
FMStG	Finanzmarktstabilisierungsgesetz
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GFZ	Geschossflächenzahl
GoB	Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HGB	Handelsgesetzbuch
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IDW-RH	IDW-Rechnungslegungshinweis
InsO	Insolvenzordnung
IFRS	International Financial Reporting Standards
OHG	Offene Handelsgesellschaft
PoC-Methode	Percentage of Completion Method
SIC	Standing Interpretations Committee

## An dieser Broschüre haben mitgewirkt:

René Drotleff, Dr. Jan Faßhauer, Meike Moritz,  
Dirk Kalthoff, Mandy Konopka, Michael Kunisch,  
Merten Lommatzsch, Andreas Pörschke,  
Dr. Anne Schurbohm-Ebneth, Katja Stiefenhöfer,  
Martin Vogel, Felix Wacker-Kijewski

## **Kontakt**

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

### **Charlotte Salzmann**

Partner, Audit

T +49 201 455-6770

F +49 1802 11991-5787

csalzmann@kpmg.com

**[www.kpmg.de](http://www.kpmg.de)**

Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation. Unsere Leistungen erbringen wir vorbehaltlich der berufsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit in jedem Einzelfall.

© 2015 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, ein Mitglied des KPMG-Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Cooperative („KPMG International“), einer juristischen Person schweizerischen Rechts, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG, das Logo und „cutting through complexity“ sind eingetragene Markenzeichen von KPMG International.