

IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 2)

(Stand: 27.04.2015)¹

1.	Vorbemerkungen	1
2.	Rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen	2
3.	Zugangsbewertung	3
4.	Folgebewertung	5
4.1.	Nachträgliche Änderungen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten	5
4.2.	Planmäßige Abschreibungen von Gebäuden	5
4.2.1.	Beginn der Abschreibung	6
4.2.2.	Voraussichtliche Nutzungsdauer	6
4.2.3.	Abschreibungsmethode	6
4.2.4.	Bewertungsstetigkeit	7
4.3.	Außerplanmäßige Abschreibungen von Grund und Boden sowie Gebäuden	7
4.3.1.	Grundlagen	7
4.3.2.	Bewertung bei dauerhafter Nutzungsabsicht	7
4.3.3.	Bewertung bei voraussichtlich nicht dauerhafter Nutzungsabsicht	9
4.4.	Wertaufholungen	10

1. Vorbemerkungen

- 1 Gegenstand dieser *IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung* ist die Zugangs- und Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz. Sie konkretisiert dabei insb., auf welche Weise die in *IDW S 10*² dargelegten betriebswirtschaftlichen Grundsätze, nach denen Wirtschaftsprüfer Immobilien bewerten, bei der Bewertung für die Zwecke eines handelsrechtlichen Jahresabschlusses zu berücksichtigen sind. Diese Grundsätze sind auf den handelsrechtlichen Konzernabschluss entsprechend anzuwenden.
- 2 Sie ersetzt zugleich die *IDW Stellungnahme des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses 1/1993: Abschreibungen auf Wohngebäude des Anlagevermögens in der Handelsbilanz von Wohnungsunternehmen* sowie die *IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden (IDW RS WFA 1)*.

¹ Verabschiedet vom Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss (IFA) am 27.04.2015. Billigende Kenntnisnahme durch den Hauptfachausschuss (HFA) am 03.06.2015.

² *IDW Standard: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10)* (Stand: 14.08.2013).

2. Rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen

- 3 Ein Grundstück (Immobilie) wird durch Vermessung gebildet und ist als solches selbstständig im Grundbuch eingetragen. Das Gebäude als Grundstücksbestandteil ist mit dem Grund und Boden bzw. dem grundstücksgleichen Recht nicht nur vorübergehend fest verbunden.³
- 4 Immobilien i.S. dieser *IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung* umfassen sowohl den Grund und Boden bzw. das grundstücksgleiche Recht⁴ als auch darauf errichtete Gebäude. Obwohl nach Bürgerlichem Recht zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insb. Gebäude, gehören (§ 94 Abs. 1 Satz 1 BGB), sind Grund und Boden einerseits sowie darauf errichtete Gebäude andererseits – soweit sie dem Anlagevermögen zugeordnet sind – mindestens zwei selbstständige Vermögensgegenstände.
- 5 Bei der Bewertung von Grund und Boden sowie von Gebäuden ist jeweils der Einzelbewertungsgrundsatz (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB) zu beachten. Dies schließt nicht aus, dass bei der Bestimmung der Wertparameter eine Typisierung möglich ist. Als Kriterien kommen dabei u.a. die Nutzung, die Lage, die Baualtersklasse, der bauliche Zustand der Gebäude, die Leerstandssituation und mögliche Ertragspotenziale in Betracht.⁵
- 6 Der in dieser *IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung* verwendete Begriff des intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwerts stellt einen typisierten Wert aus der Perspektive eines beliebigen Eigentümers oder potenziellen Erwerbers zu einem bestimmten Stichtag dar.⁶ Demgegenüber werden im Rahmen der Ermittlung des subjektiven Immobilienwerts die individuellen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie im Unternehmen des konkreten Erwerbers berücksichtigt und sowohl die damit verbundenen unechten als auch die echten Synergieeffekte einbezogen.⁷
- 7 Zu klären ist, in welchen Fällen zur Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens für handelsbilanzielle Zwecke gemäß *IDW S 10* der intersubjektiv nachprüfbare Immobilienwert heranzuziehen ist oder für die Ermittlung eines subjektiven Immobilienwerts relevante Aspekte zu berücksichtigen sind.
- 8 Der aus Sicht des Käufers ermittelte subjektive Immobilienwert bestimmt bei dem Erwerb einer Immobilie die Preisobergrenze. Erwirbt ein Unternehmen eine Immobilie, ist diese Preisobergrenze aus Sicht des erwerbenden Unternehmens – oder bei Vorhandensein einer Obergesellschaft aus deren Sicht – zu bestimmen. Hierbei sind die Synergieeffekte zu berücksichtigen, die künftig bei dem erwerbenden Unternehmen – oder innerhalb eines darüber hinausgehenden Konzernverbunds – realisiert werden. Da der subjektive Immobilienwert lediglich die Preisobergrenze im Rahmen des Immobilienerwerbs darstellt, können die tatsächlichen Anschaffungs-

³ Vgl. *IDW S 10*, Tz. 5.

⁴ Im Folgenden wird nicht weiter zwischen Grund und Boden und grundstücksgleichem Recht unterschieden.

⁵ Vgl. *IDW S 10*, Tz. 14.

⁶ Vgl. *IDW S 10*, Tz. 7.

⁷ Vgl. *IDW S 10*, Tz. 8 und Tz. 120 ff.

kosten der Immobilie geringer sein. Die Ausführungen in den Tz. 8 bis 11 gelten analog auch für den Herstellungsfall.

- 9 Zu beachten ist, dass die handelsrechtliche Bewertung insb. dem Zweck des Gläubigerschutzes folgen muss und daher auch der Sicherstellung eines Schuldendeckungspotenzials dient. Die Gläubiger des bilanzierenden Unternehmens haben grundsätzlich nur Zugriff auf das Vermögen dieses Unternehmens. Die Ermittlung eines subjektiven Immobilienwerts ist aus Sicht des die Immobilie bilanzierenden Unternehmens vorzunehmen. Mithin dürfen Synergien nur insoweit erfasst werden, als sie durch das bilanzierende Unternehmen oder Tochterunternehmen desselben realisierbar sind. Die Berücksichtigung von Synergieeffekten, die voraussichtlich bei einem Mutterunternehmen oder bei Schwesterunternehmen des bilanzierenden Unternehmens anfallen werden, kommt hingegen nicht in Betracht.
- 10 Ferner ist bei Berücksichtigung von für die Ermittlung eines subjektiven Immobilienwerts relevanten Aspekten für handelsbilanzielle Zwecke der gebotenen Willkürfreiheit und intersubjektiven Nachvollziehbarkeit der Wertansätze Rechnung zu tragen. Hierfür sind die der Bewertung zugrunde liegenden Prämissen angemessen zu dokumentieren und realistische Werterwartungen aus Gründen des Gläubigerschutzes zugrunde zu legen. Die Berücksichtigung geplanter, aber noch nicht eingeleiteter Maßnahmen setzt zumindest eine sachgerechte Dokumentation der der Planung zugrunde liegenden Annahmen (insb. Ertrags- und Liquiditätsplanung) voraus. Die Planung sowie die zugrunde liegenden Annahmen müssen bei Berücksichtigung der individuellen Nutzungsmöglichkeiten des bilanzierenden Unternehmens von einem sachverständigen Dritten in vergleichbarer Weise angestellt werden und dürfen nicht in Widerspruch zur Gesamtplanung des Unternehmens stehen.
- 11 Bei Anwendung ertragsorientierter Verfahren ist der Zinssatz für die Kapitalisierung der finanziellen Überschüsse entsprechend den in *IDW S 10* dargelegten Grundsätzen⁸ für die Ermittlung intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwerte zu ermitteln. Aufgrund der für Zwecke des handelsrechtlichen Abschlusses gebotenen Willkürfreiheit kommt eine Berücksichtigung vom Käufer individuell und rein subjektiv bestimmter Renditeerwartungen nicht in Betracht.

3. Zugangsbewertung

- 12 Wird ein unbebautes Grundstück erworben, ist der Grund und Boden im Zugangszeitpunkt mit seinen Anschaffungskosten zu bewerten (§ 253 Abs. 1 Satz 1 HGB). Die Anschaffungskosten umfassen gemäß § 255 Abs. 1 Satz 2 HGB auch die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Erwerb stehenden Anschaffungsnebenkosten, wie Notar- und Gerichtskosten, sowie nachträgliche Anschaffungskosten (vgl. Tz. 17 f.). Ein vom Bilanzierenden auf dem Grund und Boden errichtetes Gebäude ist mit den hierfür angefallenen Herstellungskosten⁹ zu bewerten.

⁸ Vgl. *IDW S 10*, Tz. 34, 39-ff., 62-ff.

⁹ Zu Zweifelsfragen bei der Ermittlung von Herstellungskosten vgl. *IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Aktivierung von Herstellungskosten (IDW RS HFA 31)* (Stand: 23.06.2010). Zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten vgl. *IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Abgrenzung von Erhal-*

- 13 Wird ein bebautes Grundstück erworben, ist der hierfür entrichtete Gesamtkaufpreis nach dem Grundsatz der Einzelbewertung auf die erworbenen Vermögensgegenstände – i.d.R. auf den Grund und Boden und das oder die aufstehende(n) Gebäude – aufzuteilen. Sofern der Kaufvertrag eine Aufteilung des Kaufpreises auf die einzelnen Vermögensgegenstände enthält, ist dieser Aufteilung zu folgen, sofern sie nicht willkürlich erscheint.

- 14 Häufig wird beim Erwerb eines bebauten Grundstücks nur ein Gesamtkaufpreis ohne Aufteilung auf einzelne Vermögensgegenstände vereinbart. In diesem Fall ist es bei der Ermittlung der Anschaffungskosten erforderlich, den Gesamtkaufpreis in einem angemessenen Verhältnis auf die einzelnen Vermögensgegenstände aufzuteilen. Als angemessenes Verhältnis ist grundsätzlich eine Aufteilung nach dem Verhältnis ihrer intersubjektiv nachprüfbaren Werte (Verkehrswerte) anzusehen. Dabei ist es sachgerecht, den Gesamtkaufpreis der Immobilie – soweit er nicht über den intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwert hinausgeht – nach dem Verhältnis des vorläufigen Sachwerts des Gebäudes¹⁰ zum Verkehrswert des unbebauten Grund und Bodens¹¹ oder im Verhältnis der Ertragswerte des Gebäudes und des Grund und Bodens aufzuteilen. Die Anwendung der sog. Restwertmethode, d.h. die Bestimmung des Verkehrswerts von nur einem Vermögensgegenstand und die Ableitung der Anschaffungskosten des anderen Vermögensgegenstands durch Abzug vom Gesamtkaufpreis, ist aus Vereinfachungsgründen nur dann zulässig, wenn der Wert eines der beiden Vermögensgegenstände im Verhältnis zum Gesamtwert von untergeordneter Bedeutung ist.

- 15 Wenn der vereinbarte Gesamtkaufpreis über den intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwert hinausgeht, ist zunächst zu untersuchen, ob weitere bilanzierungspflichtige Vermögensgegenstände erworben wurden oder ob mit dem Kaufpreis Synergieeffekte abgegolten wurden.

- 16 Soweit der vereinbarte Gesamtkaufpreis über den intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwert hinausgeht und auf von dem bilanzierenden Unternehmen realisierbaren Synergieeffekten beruht, ist dieser Teil des Kaufpreises unmittelbar dem Grund und Boden oder dem Gebäude zuzuordnen, sofern eine Zurechnung möglich ist. Wenn sich die Synergieeffekte nicht dem Grund und Boden oder dem Gebäude zurechnen lassen, ist ein solcher über den intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwert hinausgehender Teil des Kaufpreises im Verhältnis der Verkehrswerte aufzuteilen.

tungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1) (Stand: 25.11.2013).

¹⁰ Vgl. IDW S 10, Tz. 109 ff.

¹¹ Vgl. IDW S 10, Tz. 101 ff.

4. Folgebewertung

4.1. Nachträgliche Änderungen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten

- 17 Soweit nachträgliche Aufwendungen zu einer Erweiterung oder zu einer über den ursprünglichen Zustand des Grund und Bodens oder des Gebäudes hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen, sind diese als nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten¹² zu aktivieren (§ 255 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 HGB). Nachträgliche Anschaffungskosten können auch in Form nachträglicher Erhöhungen des ursprünglichen Anschaffungspreises (z.B. aufgrund eines bedingten oder variablen Kaufpreises) oder der Anschaffungsnebenkosten entstehen. Für eine Aufteilung der Aufwendungen gelten jeweils die in den Tz. 13 ff. dargestellten Grundsätze entsprechend.
- 18 Auch Rückbaumaßnahmen (z.B. Teilabriss durch Entfernung einzelner Geschosse) können zu einer wirtschaftlich verbesserten Nutzungsmöglichkeit von Gebäuden führen. In diesen Fällen können Abbruchkosten zu den nachträglichen Herstellungskosten gehören, wenn diese in einem engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit den Maßnahmen zur wesentlichen Verbesserung der verbleibenden Gebäudesubstanz stehen. Die mit Rückbaumaßnahmen einhergehende Substanzminderung ist durch einen Abgang abzubilden.
- 19 Bei nachträglichen Minderungen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten gelten die in Tz. 13 ff. dargelegten Grundsätze ebenfalls entsprechend.

4.2. Planmäßige Abschreibungen von Gebäuden

- 20 Bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten um planmäßige Abschreibungen zu vermindern (§ 253 Abs. 3 Satz 1 HGB). Die planmäßige Abschreibung dient der Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf die voraussichtliche Nutzungsdauer eines Vermögensgegenstands. Da der Grund und Boden grundsätzlich zeitlich unbegrenzt nutzbar ist, unterliegen üblicherweise nur die aufstehenden Gebäude einer planmäßigen Abschreibung. Auch nachträglich anfallende Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes sind über dessen Restnutzungsdauer zu verteilen.
- 21 Wenn von der Möglichkeit einer komponentenweisen Ermittlung der planmäßigen Abschreibung i.S. des *IDW RH HFA 1.016*¹³ Gebrauch gemacht wird, gelten für die Bemessung des Ausgangswerts die in den Tz. 13 ff. dargelegten Grundsätze zur

¹² Vgl. *IDW RS IFA 1*, Tz. 7 ff. sowie analog *IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bilanzierung entgeltlich erworbener Software beim Anwender (IDW RS HFA 11)* (Stand: 23.06.2010), Tz. 16; zu Besonderheiten bei der Aktivierung von Herstellungskosten bei komponentenweiser planmäßiger Abschreibung vgl. *IDW RS IFA 1*, Tz. 20.

¹³ *IDW Rechnungslegungshinweis: Handelsrechtliche Zulässigkeit einer komponentenweisen planmäßigen Abschreibung von Sachanlagen (IDW RH HFA 1.016)* (Stand: 29.05.2009).

Aufteilung eines Gesamtkaufpreises nach dem Verhältnis der Verkehrswerte entsprechend.¹⁴

4.2.1. Beginn der Abschreibung

- 22 Die planmäßige Abschreibung beginnt, wenn das Gebäude bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Ingebrauchnahme kommt es nicht an. Längere Leerstandszeiten vor Ingebrauchnahme können durch eine geeignete Abschreibungsmethode (vgl. Tz. 27 f.), die den Schwerpunkt der Abschreibung nicht auf den Nutzungsbeginn legt, berücksichtigt werden.

4.2.2. Voraussichtliche Nutzungsdauer

- 23 Die voraussichtliche Nutzungsdauer eines Gebäudes ist vorsichtig zu schätzen.
- 24 Bei Wohngebäuden wird sie i.d.R. nicht unter 50 Jahren, aber auch nicht wesentlich länger, von Ausnahmefällen abgesehen nicht über 80 Jahren anzunehmen sein. Beim Erwerb gebrauchter Wohngebäude ist auf die vorsichtig geschätzte Restnutzungsdauer abzustellen.
- 25 Die voraussichtliche Nutzungsdauer eines gewerblich genutzten Gebäudes ist regelmäßig kürzer als die von Wohngebäuden. Die Nutzungsdauern werden durch die individuelle Art der Verwendung bestimmt.
- 26 Modernisierungen können eine Verlängerung der Nutzungsdauer zur Folge haben. Bei umfassenden baulichen Maßnahmen an Gebäuden wird eine Verlängerung der Nutzungsdauer nur dann eintreten, wenn die für die Nutzbarkeit maßgebende mutmaßliche Haltbarkeitsdauer der Bausubstanz in ihrer Gesamtheit dies gewährleistet. Beispielsweise führt die Modernisierung nur einzelner Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nicht zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer des Gebäudes, es sei denn, die einzelne Modernisierungsmaßnahme ist Teil einer umfassenden baulichen Maßnahme im vorstehenden Sinne.¹⁵

4.2.3. Abschreibungsmethode

- 27 Die Wahl der Abschreibungsmethode, d.h. die Art der Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten über die voraussichtliche Nutzungsdauer, liegt im Ermessen des bilanzierenden Kaufmanns. Erforderlich ist eine regelmäßige, nicht aber eine gleichmäßige Verteilung. Es ist eine Abschreibungsmethode zu wählen, die nicht in Widerspruch zum Gebot der periodengerechten Aufwandsverteilung nach § 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB steht.
- 28 Für Gebäude kommen insb. die lineare sowie die degressive Abschreibungsmethode in Betracht. Die Anwendung der typisierten steuerlichen Abschreibungsregeln ist

¹⁴ Zu Besonderheiten bei der Aktivierung von Herstellungskosten bei komponentenweiser planmäßiger Abschreibung vgl. IDW RS IFA 1, Tz. 20.

¹⁵ Vgl. IDW RS IFA 1, Tz. 19 i.V.m. Tz. 10.

aus Vereinfachungs- und Objektivierungsgründen zulässig, soweit sie zu Buchwerten führen, die innerhalb der handelsrechtlich vertretbaren Bandbreite liegen.

4.2.4. Bewertungstätigkeit

- 29 Bei der Bestimmung der voraussichtlichen Nutzungsdauer von Gebäuden und der Wahl der Abschreibungsmethode ist der Grundsatz der Bewertungstätigkeit (§ 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB) zu beachten. Die Pflicht zur Beibehaltung der Bewertungsmethoden gilt auch in Bezug auf gleichartige Bewertungsobjekte. Abweichungen von den im Unternehmen angewandten Bewertungsmethoden setzen einen besonderen Grund voraus (§ 252 Abs. 2 HGB). Für Einzelheiten hierzu wird auf *IDW RS HFA 38*¹⁶ verwiesen.

4.3. Außerplanmäßige Abschreibungen von Grund und Boden sowie Gebäuden

4.3.1. Grundlagen

- 30 Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zum Abschlussstichtag auf ihren niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt (§ 253 Abs. 3 Satz 3 HGB). Der beizulegende Wert ist gesetzlich nicht definiert. Bei dessen Ermittlung sind der Zweck der außerplanmäßigen Abschreibung, das Gebot vorsichtiger Bewertung und das Gebot zur Einzelbewertung zu berücksichtigen.
- 31 Grundlage für die Bewertung von Immobilien zum Abschlussstichtag muss stets eine entsprechende Zweckbestimmung sowie ggf. eine darauf aufbauende Planung (vgl. Tz. 9 f. sowie Tz. 32) des bilanzierenden Kaufmanns sein.
- 32 Im Falle von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Gebäuden können Gegenstand einer solchen Planung u.a. Maßnahmen zur Beseitigung eines Überbestandes am regionalen Immobilienmarkt sein, d.h. der Abriss oder der Rückbau (Teilabriss) von Gebäuden, der Auswirkungen auf die Vermietbarkeit der verbleibenden Bestände haben kann. Ferner können auch geplante Verkäufe sowie Investitionen in die (verbleibenden) Bestände Gegenstand der Planung sein.
- 33 Auf Grundlage der Zweckbestimmung bzw. der Planung muss durch den Bilanzierenden bis zur Beendigung der Abschlussaufstellung eine Einstufung der nutzbaren Gebäude in zur dauerhaften Nutzung (ggf. auch nach Teilabriss) (vgl. Tz. 34–43), zum Verkauf (vgl. Tz. 45) oder zum Abriss (vgl. Tz. 46–49) vorgesehene Gebäude erfolgen, die Grundlage der spezifischen Bewertung der Gebäude ist.

4.3.2. Bewertung bei dauerhafter Nutzungsabsicht

- 34 Sofern weiterhin die Absicht besteht, eine Immobilie dauerhaft im Unternehmen zu nutzen, ist für die Ermittlung der beizulegenden Werte auf den nach Tz. 6 ff. aus

¹⁶ *IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Ansatz- und Bewertungstätigkeit im handelsrechtlichen Jahresabschluss (IDW RS HFA 38) (Stand: 10.06.2011).*

Sicht des Bilanzierenden ermittelten subjektiven Immobilienwert abzustellen. Dabei ist insb. zu hinterfragen, ob die über den intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwert hinausgehenden und auf den individuellen Nutzungsmöglichkeiten des Bilanzierenden basierenden Synergieeffekte noch werthaltig sind.

- 35 Bei einem zum Abschlussstichtag unbebauten Grundstück ist bei der Ermittlung des beizulegenden Werts des Grund und Bodens unmittelbar auf den subjektiven Immobilienwert abzustellen.
- 36 Bei einem zum Abschlussstichtag bebauten Grundstück ist für die Überprüfung der Wertansätze als Ausgangspunkt auf den subjektiven Immobilienwert abzustellen. Hierfür ist bei Grundstücken, die zur Erzielung von Miet- oder Pächterträgen vorgesehen sind, i.d.R. ein ertragsorientiertes Verfahren anzuwenden.¹⁷
- 37 Im Fall eines bebauten Grundstücks ist zu beachten, dass Grund und Boden sowie aufstehendes Gebäude handelsbilanziell zwei voneinander unabhängige Vermögensgegenstände darstellen, solange sie im Anlagevermögen auszuweisen sind (vgl. Tz. 4). Insofern können Werterhöhungen des Grund und Bodens nicht mit einer Wertminderung des Gebäudes verrechnet werden. Für die Aufteilung des Gesamtimmobilienwerts gelten die in der Tz. 14 ff. dargelegten Grundsätze entsprechend. Dabei sind die bei der Zugangsbewertung gewählte Zuteilungsmethode und/oder eine ggf. vorgenommene direkte Zuordnung eines überschießenden Betrags, soweit der subjektive über den intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwert hinausgeht, auf Grund und Boden oder Gebäude beizubehalten. Sofern ein im Erwerbszeitpunkt noch unbebautes Grundstück inzwischen bebaut ist, sind somit die bei der Zugangsbewertung dem Grund und Boden zugeordneten Synergieeffekte auch an den Folgeabschlussstichtagen weiterhin dem Grund und Boden zuzurechnen.
- 38 Gründe für einen niedrigeren beizulegenden Wert des Gebäudes können sich aus objektbezogenen Mängeln ergeben, wie einem verschlechterten Erhaltungszustand bzw. eingeschränkter Nutzbarkeit infolge unterlassener Instandhaltungen, oder auf außerhalb des Objekts liegenden Veränderungen beruhen, wie einer nachhaltigen Verschlechterung der Lage und dadurch bedingtem Wertverfall des Objekts. Bei einem erheblichen und dauerhaften strukturellen Leerstand ist regelmäßig von einer dauernden Wertminderung auszugehen.
- 39 Für die Beurteilung, wann bei Grund und Boden oder Gebäuden eine dauernde Wertminderung vorliegt, gelten folgende Kriterien:
 - der beizulegende Wert am Stichtag liegt unter dem Buchwert und
 - die diesem Wert zugrunde liegende Wertminderung ist voraussichtlich nicht nur vorübergehend.
- 40 Eine vorübergehende Wertminderung kann nur dann angenommen werden, soweit aufgrund nachweisbarer Umstände erwartet werden kann, dass zumindest mittelfristig, d.h. innerhalb eines Zeitraums von i.d.R. drei bis fünf Jahren, die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen werden. Dabei kann davon

¹⁷ Vgl. IDW S 10, Tz. 19 ff.

ausgegangen werden, dass bei einer ertragsorientierten Ermittlung des Immobilienwerts allgemeine konjunkturelle Erwartungen bereits im beizulegenden Wert am Stichtag berücksichtigt sind. Bei Gebäuden, die am Bewertungsstichtag eine besonders lange Restnutzungsdauer haben, kann es sachgerecht sein, den Beurteilungszeitraum auf bis zu zehn Jahre zu verlängern. Von einer besonders langen Restnutzungsdauer kann i.d.R. bei einem Zeitraum ab 40 Jahren ausgegangen werden.

- 41 Sind Modernisierungsaufwendungen aktiviert worden, die aber nur teilweise zu höheren tatsächlich erzielbaren Erträgen führen, so ist zu analysieren, ob eine voraussichtlich auf Dauer unrentierliche Investition vorliegt, die zum Abschlussstichtag zu einem niedrigeren beizulegenden Wert des modernisierten Gebäudes i.S.v. § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB führt.
- 42 Zur Berücksichtigung drohender Verluste aus Mietverhältnissen wird auf *IDW RS HFA 4*¹⁸ verwiesen.
- 43 Auch wenn von der Möglichkeit einer komponentenweisen Ermittlung der planmäßigen Abschreibung Gebrauch gemacht wird (vgl. Tz. 21), ist für die Frage des Erfordernisses außerplanmäßiger Abschreibungen auf den Vermögensgegenstand als Ganzes abzustellen. Sofern außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich sind, sind diese in einem angemessenen Verhältnis auf die einzelnen Komponenten zu verteilen. Als angemessenes Verhältnis ist grundsätzlich eine Aufteilung nach dem Verhältnis der Verkehrswerte der einzelnen Komponenten anzusehen.

4.3.3. Bewertung bei voraussichtlich nicht dauerhafter Nutzungsabsicht

- 44 Während der beizulegende Wert einer Immobilie bei dauerhafter Nutzungsabsicht auf Grundlage eines subjektiven Immobilienwerts ermittelt wird, ist der Immobilie unter Veräußerungs- oder Aufgabegesichtspunkten der Wert beizulegen, den ein beliebiger potenzieller Erwerber für diese zu zahlen bereit wäre (intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert, vgl. Tz. 6 ff.).

Zum Verkauf vorgesehene Immobilien

- 45 Bebaute Immobilien des Anlagevermögens sind bei einer bestehenden Verkaufsabsicht für Zwecke der Ermittlung des beizulegenden Werts wie ein einheitlicher Vermögensgegenstand zu behandeln.¹⁹ Für die Bewertung zum Abschlussstichtag sind die Grundsätze des § 253 Abs. 4 HGB entsprechend anzuwenden, d.h. i.d.R. ist der beizulegende Wert aus dem Preis auf dem Absatzmarkt zum Abschlussstichtag abzuleiten. Mithin sind in diesen Fällen außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert auch bei einer voraussichtlich nur vorübergehenden Wertminderung vorzunehmen.

¹⁸ *IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Zweifelsfragen zum Ansatz und zur Bewertung von Drohverlustrückstellungen (IDW RS HFA 4)* (Stand: 29.11.2012), Tz. 23 f. bzw. Tz. 32.

¹⁹ Vgl. *IDW RS HFA 31*, Tz. 26.

Zum Abriss vorgesehene Gebäude

- 46 Bei der Bewertung eines noch nicht verschlissenen Gebäudes, für das nach der Planung ein Abriss vorgesehen ist, sind bei der Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Werts als Ertragswert die Leerstandsentwicklung bis zum Abrisszeitpunkt und die verkürzte Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.
- 47 Gebäude des Anlagevermögens haben zum Abschlussstichtag einen beizulegenden Wert von null, wenn sie verschlissen und für eine Vermietung oder eigenbetriebliche Nutzung nicht mehr nutzbar sind. Dementsprechend ist der Buchwert des Gebäudes vollständig abzuschreiben.
- 48 Die Kosten des Abrisses des Gebäudes sind grundsätzlich Aufwand der Periode des Abrisses. Besteht eine Verpflichtung zum Abriss, ist für die damit in Zusammenhang stehenden Aufwendungen eine Rückstellung nach § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB zu bilden. Auf *IDW RS HFA 34*²⁰ wird verwiesen.
- 49 Bei noch nicht abgerissenen, aber stillgelegten Gebäuden ist zu analysieren, ob eine Rückstellung für die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten gebildet werden muss.

4.4. Wertaufholungen

- 50 Es besteht ein Wertaufholungsgebot (Zuschreibungspflicht), soweit die Gründe für einen niedrigeren Wertansatz nicht mehr bestehen (§ 253 Abs. 5 Satz 1 HGB). Die Wertaufholung ist in dem Geschäftsjahr vorzunehmen, in dem die Gründe für die frühere außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind.
- 51 Die aufgrund einer Wertaufholung vorzunehmende Zuschreibung darf bei abnutzbaren Vermögensgegenständen maximal bis zur Höhe der um planmäßige Abschreibungen fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfolgen.
- 52 Sofern von der Möglichkeit einer komponentenweisen Ermittlung der planmäßigen Abschreibung Gebrauch gemacht wird (vgl. Tz. 21), vermindert sich der Zuschreibungsbetrag ferner insoweit, als der Betrag der ursprünglichen außerplanmäßigen Abschreibung auf zwischenzeitlich ersetzte Komponenten entfällt.

²⁰ IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Einzelfragen zur handelsrechtlichen Bilanzierung von Verbindlichkeitsrückstellungen (IDW RS HFA 34) (Stand: 03.06.2015).