

# **Schulungsblock 3 „Prüfungswesen/ Rechnungswesen“**

## **Bilanzierung kompakt – Besonderheiten der Immobilienbilanzierung**

Berlin, 05.12.2023 bis 07.12.2023  
Referent: Christoph Kühbeck

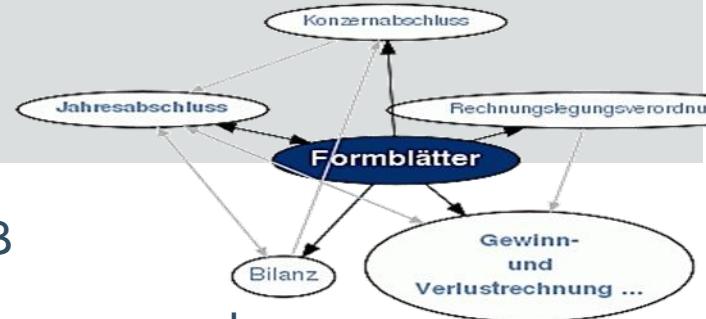
1. Besonderheiten der „Immobilienbilanz“
2. Immobilienbilanzierung Anlage- und Umlaufvermögen
  - Relevante Verlautbarungen des Berufsstands der Wirtschaftsprüfer
  - Abgrenzung Anlage- und Umlaufvermögen
  - Zugangs- und Folgebewertung
  - Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten
  - Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

3. Buchhalterische Behandlung des Immobilienvermögens
4. Bewertung und Ausweis von ausgewählten Rückstellungen
5. Instrumente zur Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
6. Umsatz- und ertragsteuerliche Besonderheiten in der Immobilienwirtschaft

1. Besonderheiten der „Immobilienbilanz“
2. Immobilienbilanzierung Anlage- und Umlaufvermögen
  - Relevante Verlautbarungen des Berufsstands der Wirtschaftsprüfer
  - Abgrenzung Anlage- und Umlaufvermögen
  - Zugangs- und Folgebewertung
  - Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten
  - Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

# Besonderheiten der „Immobilienbilanz“

## Formblattverordnung



- Gesetzliche Grundlage: § 330 HGB
- Zwingend für Kapitalgesellschaften anzuwenden
- Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ersetzt die allgemeinen Gliederungsvorschriften. Die Gliederung nach der Verordnung gliedert abweichend und enthält eine tiefere und spezifischere Untergliederung
- Die Rechnungslegungsverordnung enthält drei Formblätter, und zwar für die Bilanz das Formblatt 1 und für die GuV die Formblätter 2 (Kontoform) und 3 (Staffelform).

# Besonderheiten der „Immobilienbilanz“

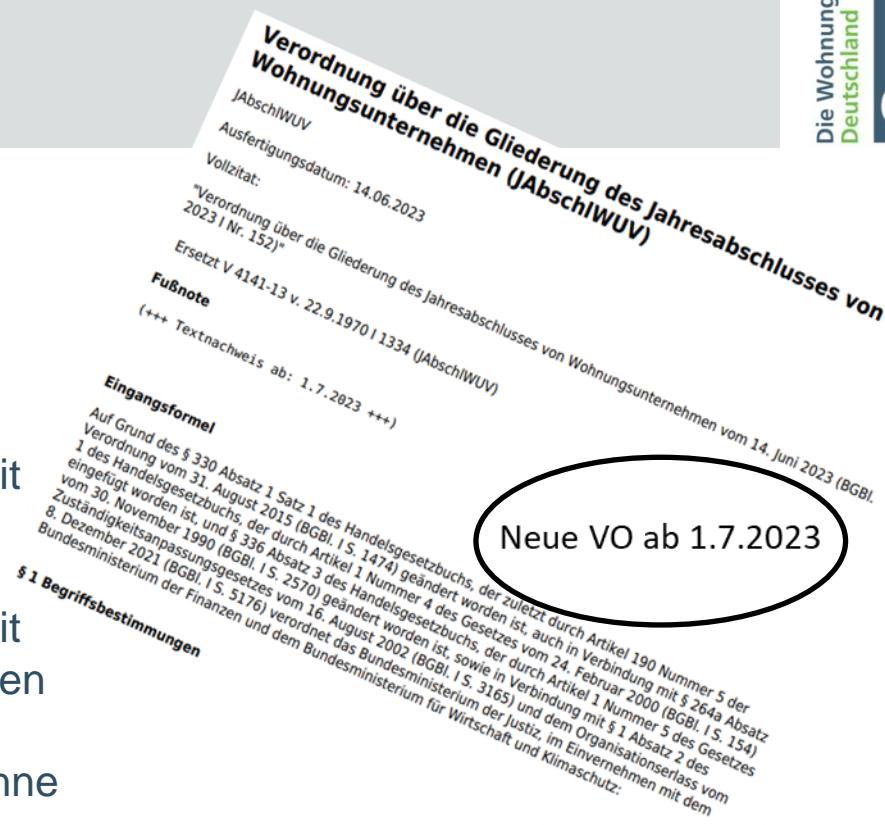
## Formblattverordnung

### ■ Auszug Formblattverordnung

#### A. Anlagevermögen

##### II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
4. Grundstücke mit Erbbaurechten
5. .....



# Besonderheiten der „Immobilienbilanz“

## Kontenrahmen

## Wohnungswirtschaftlicher Kontenrahmen

### Ziel: Brancheneinheitliches Gliederungsschema

- Ordnung der Konten auf eine bestimmte Weise
- Gleiche Vorgänge werden auf die gleichen Konten gebucht
- Interne und externe Branchenvergleich möglich

Konten 0: Aktiva		Konten 1: Passiva		Konten 2: Aktiva		Konten 3: Passiva		Konten 4: Aktiva		Konten 5: Passiva		Konten 6: Aktiva		Konten 7: Passiva		Konten 8: Aktiva		Konten 9: Passiva	
AV (gesamt)		UV Grundstücke + Andere Vorräte		UV (restlich) + Aktive RAP		Eigenkapital + Rückstellungen		Verbindlichkeiten + Passive RAP		Erträge		Aufwendungen							

Kontenklasse 0 AV (gesamt)	Kontenklasse 1 UV Grundstücke + Andere Vorräte	Kontenklasse 2 UV (restlich) + Aktive RAP	Kontenklasse 3 Eigenkapital + Rückstellungen	Kontenklasse 4 Verbindlichkeiten + Passive RAP	Kontenklasse 6 Erträge	Kontenklasse 8 Aufwendungen
-------------------------------	---	--	---	---	---------------------------	--------------------------------

# Besonderheiten der „Immobilienbilanz“

## Bilanz eines Wohnungsunternehmens

<b>A. Anlagevermögen</b>	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€
II. Sachanlagen	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€
5. Technische Anlagen und Maschinen	€
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€
7. Anlagen im Bau	€
8. Bauvorbereitungskosten	€
9. Geleistete Anzahlungen	€
III. Finanzanlagen	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	€
2. Sonstige Ausleihungen	€
3. Andere Finanzanlagen	€
Anlagevermögen gesamt	€
<b>B. Umlaufvermögen</b>	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	€
4. Unfertige Leistungen	€
5. Andere Vorräte	€
6. Geleistete Anzahlungen	€
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	
1. Forderungen aus Vermietung	€
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€
6. Sonstige Vermögensgegenstände	€
III. Flüssige Mittel	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€
Umlaufvermögen gesamt	€
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	
1. Geldbeschaffungskosten	€
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€
Rechnungsabgrenzungsposten gesamt	€
<b>A. Eigenkapital</b>	
I. Gezeichnetes Kapital	
II. Gewinnrücklagen	
1. Satzungsmäßige Rücklage	
2. Andere Gewinnrücklagen	
III. Bilanzgewinn	
1. Gewinnvortrag (+)/Verlustvortrag (-)	
2. Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	
Eigenkapital gesamt	
<b>B. Rückstellungen</b>	
1. Steuerrückstellungen	
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	
3. Sonstige Rückstellungen	
Rückstellungen gesamt	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	
3. Erhaltene Anzahlungen	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	
8. Sonstige Verbindlichkeiten	
davon aus Steuern € 1.007.266,15 (Vj. € 992.609,54)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vj. € 4.116,60)	
Verbindlichkeiten gesamt	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	

# Besonderheiten der „Immobilienbilanz“

## GuV eines Wohnungsunternehmens

1. Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	€
b) aus Verkauf von Grundstücken	€
c) aus Betreuungstätigkeit	€
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€
2. Veränderungen des Bestands an Verkaufsgrundstücken und unferdigen Leistungen	€
3. Sonstige betriebliche Erträge	€
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€
Rohergebnis	€
5. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	€
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	
davon für Altersversorgung € 211.751,54 (Vj. € 190.880,67)	€
6. Abschreibungen	
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	€
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€
davon aus verbund. Unternehmen € 8.962,58 (Vj. € 7.278,89)	
davon a. d. Abzinsung v. Rückstell. € 114,16 (Vj. € 6.938,67)	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€
davon aus verbund. Unternehmen € 6.367,91 (Vj. € 12.876,83)	
davon a. d. Aufzinsung v. Rückstell. € 30.517,22 (Vj. € 1.999,84)	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	€
12. Außerordentliche Aufwendungen	€
Außerordentliches Ergebnis	€
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€
14. Sonstige Steuern	€
Jahresüberschuss	€
15. Gewinnvortrag	€

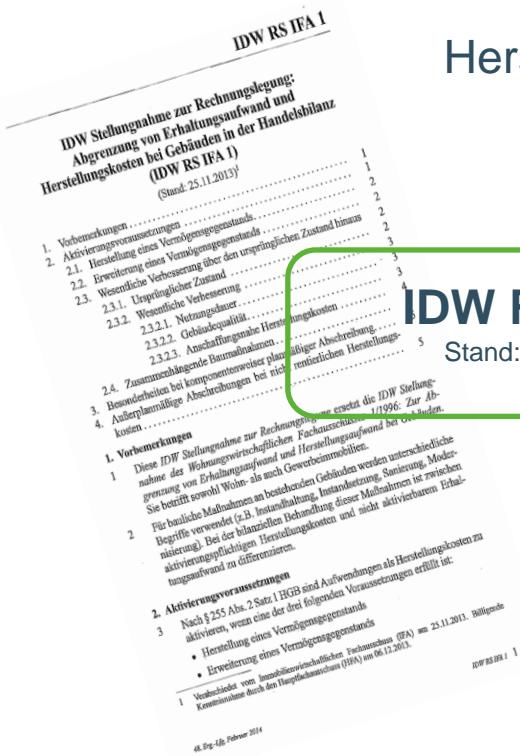
1. Besonderheiten der „Immobilienbilanz“
2. Immobilienbilanzierung Anlage- und Umlaufvermögen
  - Relevante Verlautbarungen des Berufsstands der Wirtschaftsprüfer
  - Abgrenzung Anlage- und Umlaufvermögen
  - Zugangs- und Folgebewertung
  - Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten
  - Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

1. Besonderheiten der „Immobilienbilanz“
2. Immobilienbilanzierung
  - Relevante Verlautbarungen des Berufsstands der Wirtschaftsprüfer
  - Abgrenzung Anlage- und Umlaufvermögen
  - Zugangs- und Folgebewertung
  - Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten
  - Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

# Immobilienbilanzierung

## Verlautbarungen

## Herstellungskosten vs. Instandhaltungskosten



**IDW RS IFA 1**  
Stand: 25.11.2013



August 2022

**IDW RS IFA 2**  
Stand: 27.4.2015

**IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung:  
Bewertung von Immobilien des  
Anlagevermögens in der Handelsbilanz  
(IDW RS IFA 2)**  
(Stand: 27.04.2015)

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

**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 RS IFA 1 dargelegten betriebswirtschaftlichen Grundsätze, nach welche Weise die in IDW RS IFA 1 dargelegten betriebswirtschaftlichen Grundsätze, nach welchen 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 1/1992. Abschreibungen auf Wohngebäude des Anlagevermögens in der Handelsbilanz von Wohnungsunternehmen sowie die IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgezehrten Wohngebäuden (IDW RS IFA 1).



# Immobilienbilanzierung

## Relevante Verlautbarungen

- IDW RS IFA 1
- IDW RS IFA 2
- IDW S 10
- IDW RH 1.016
- IDW RS HFA 31
- GdW Standard zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten

IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 2)	
(Stand: 27.04.2015)	
1.	Vorbemerkungen
2.	Rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen
3.	Zugangsbewertung
4.	Folgebewertung
4.1.	Nachträgliche Änderungen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten
4.2.	Plannäßige Abschreibungen von Gebäuden
4.2.1.	Beginn der Abschreibung
4.2.2.	Voraussichtliche Nutzungsdauer
4.2.3.	Abschreibungsmethode
4.2.4.	Bewertungsstetigkeit
4.3.	Außerplannäßige Abschreibungen von Grund und Boden sowie Gebäuden
4.3.1.	Grundlagen
4.3.2.	Bewertung bei dauerhafter Nutzungsabsicht
4.3.3.	Bewertung bei voraussichtlich nicht dauerhafter Nutzungsabsicht
4.4.	Wertzuflüchtungen
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 dargelegten betriebs- wirtschaftlichen Grundsätze, nach denen Wirtschaftsprüfer Immobilien bewerten, bei der Bewertung für die Zwecke eines handelsrechtlichen Jahresabschlusses zu be- rücksichtigen sind. Diese Grundsätze sind auf den handelsrechtlichen Konzernab- schluss entsprechend anzuwenden.
2.	Sie ersetzt zugleich die IDW Stellungnahme des Wohnungswirtschaftlichen Fach- ausschusses 1/1993 „Abschreibungen auf Wohngebäude des Anlagevermögens in der Handelsbilanz von Wohnungsgesellschaften sowie die IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermie- lung vorgesehenen Wohngebäuden (IDW RS WFA 1).“

1. Besonderheiten zur Immobilienbilanz
2. Immobilienbilanzierung
  - Relevante Verlautbarungen des Berufsstands der Wirtschaftsprüfer
  - Abgrenzung Anlage- und Umlaufvermögen
  - Zugangs- und Folgebewertung
  - Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten
  - Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

# Immobilienbilanzierung

## Abgrenzung Anlage- und Umlaufvermögen

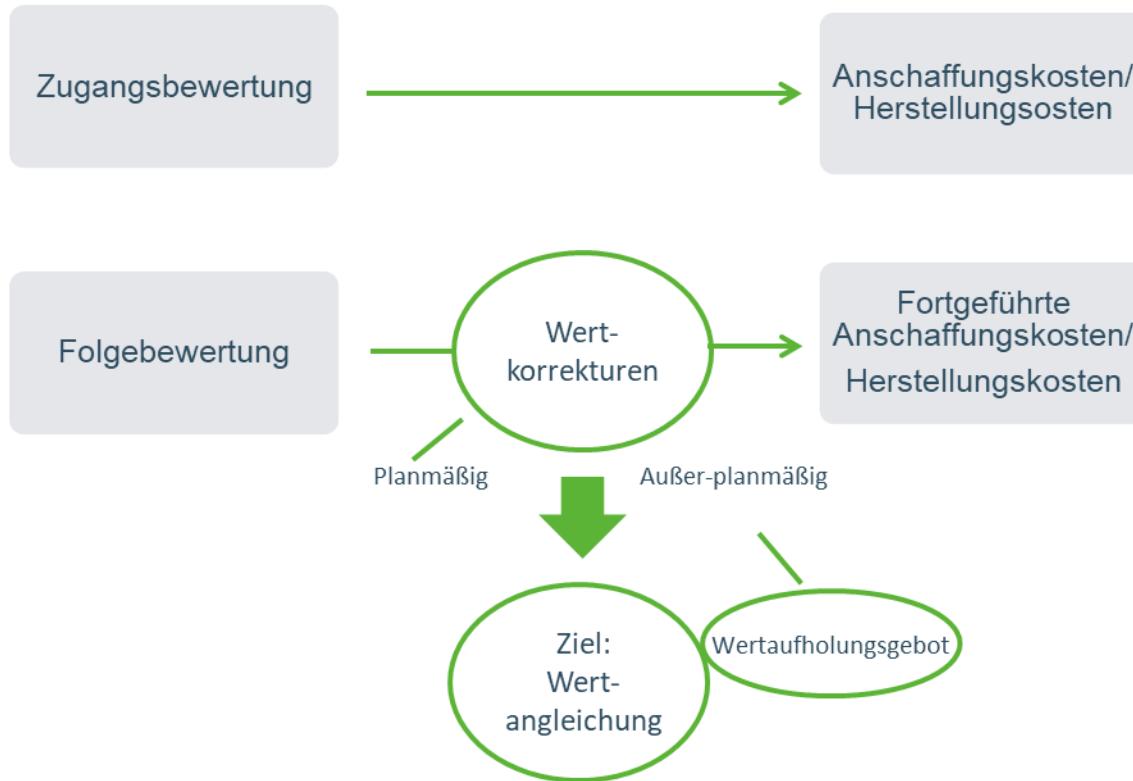
Anlagevermögen § 247 Abs. 2 HGB	Umlaufvermögen Im Handelsrecht nicht eindeutig definiert
<p>Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind nur Gegenstände auszuweisen, die bestimmt sind, <b>dauernd</b> dem Geschäftsbetrieb zu dienen.</p> <p>Immobilien, die dazu bestimmt sind, langfristig dem Betrieb durch Vermietung oder Verpachtung zu dienen, gehören grundsätzlich zum Anlagevermögen.</p> <p>Beispiele:</p> <p>Unbebaute Grundstücke Wohn- und Gewerbeimmobilien zur Vermietung</p>	<p>Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens sind nicht dauerhaft für den Geschäftsbetrieb bestimmt.</p> <p>Beispiele:</p> <p>Wohnimmobilien zum Verkauf (Bauträgergeschäft)</p>

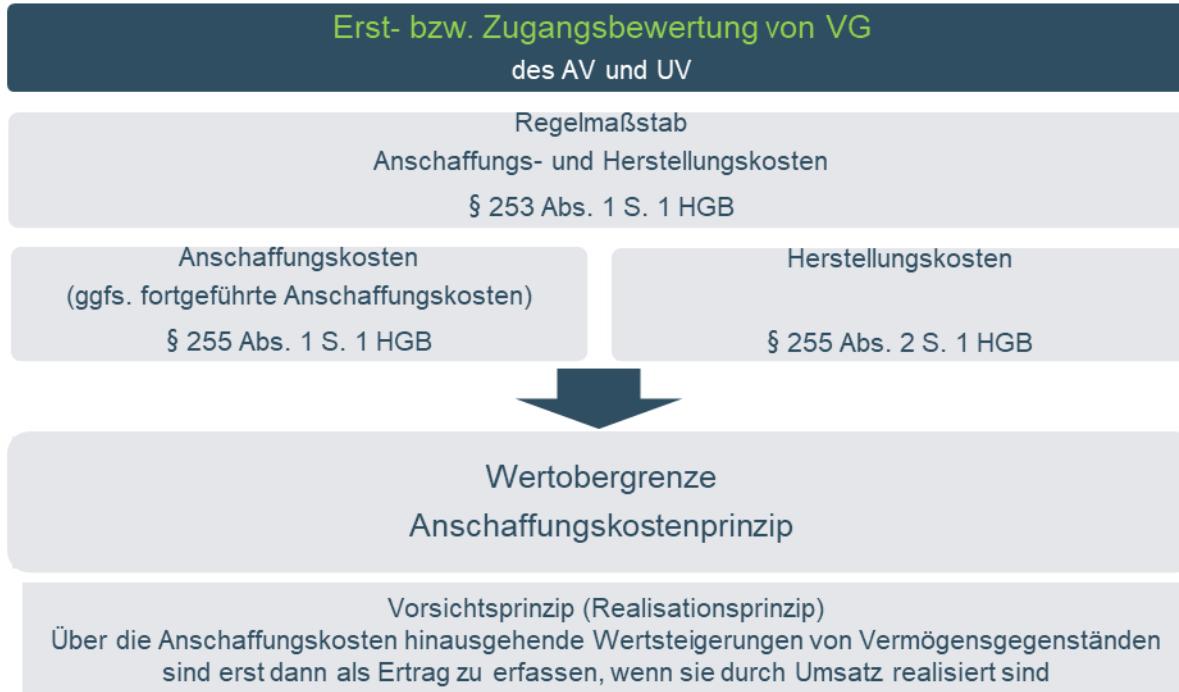


1. Besonderheiten zur Immobilienbilanz
2. Immobilienbilanzierung Anlage- und Umlaufvermögen
  - Relevante Verlautbarungen des Berufsstands der Wirtschaftsprüfer
  - Abgrenzung Anlage- und Umlaufvermögen
  - Zugangs- und Folgebewertung
  - Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten
  - Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

# Immobilienbilanzierung

## Zugangs- und Folgebewertung





# Immobilienbilanzierung

## Zugangs- und Folgebewertung

### Folgebewertung von VG des AV bei vorhersehbaren Wertminderungen

§ 253 Abs. 1 u. 3 HGB

Vermögensgegenstände mit begrenzter  
Nutzungsdauer

z.B. Gebäude

planmäßige Abschreibung

Vermögensgegenstände mit unbegrenzter  
Nutzungsdauer

z.B. Grundstücke

Keine planmäßigen Abschreibung



Vorsichtsprinzip (Imparitätsprinzip)  
“Verlustantizipation“

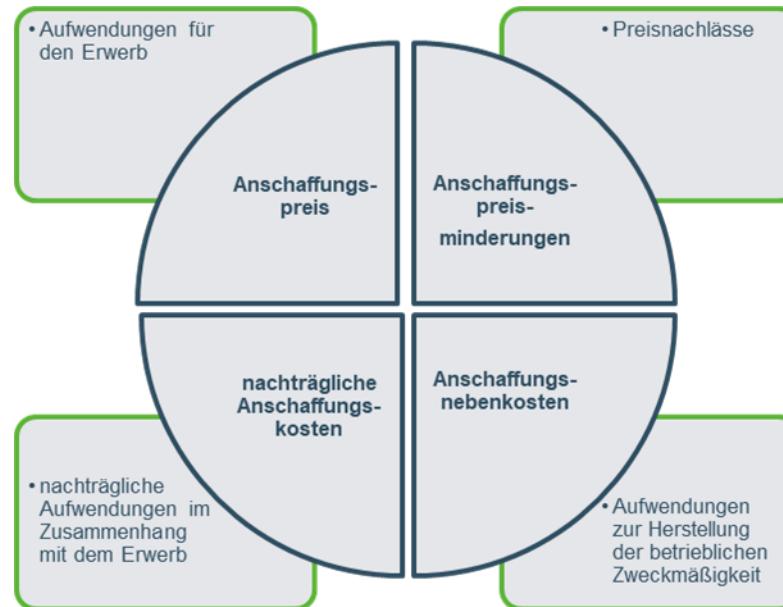
Es erfolgt eine Abschreibung auf die  
fortgeführten Anschaffungs- oder  
Herstellungskosten

# Immobilienbilanzierung

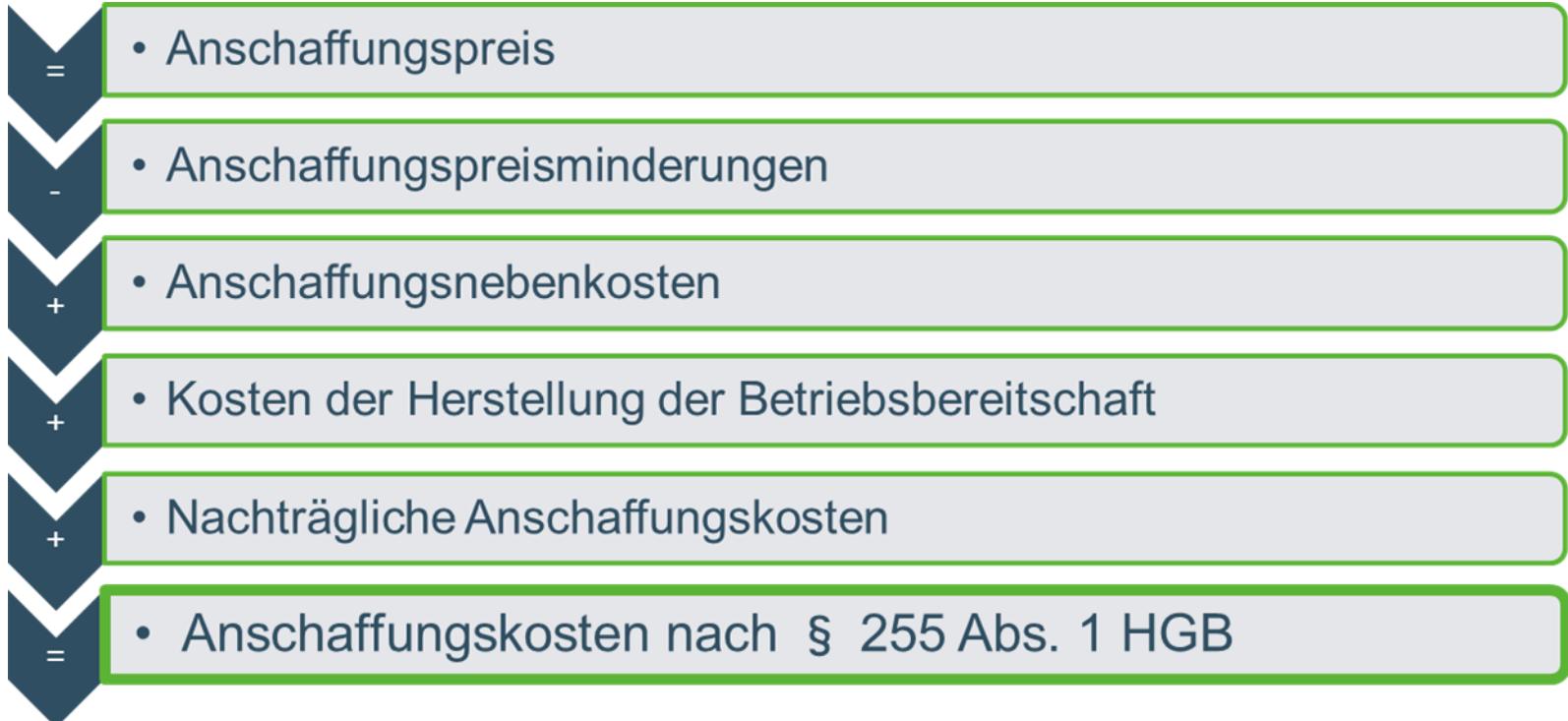
## Zugangs- und Folgebewertung



### Bestandteile der Anschaffungskosten gem. § 255 Abs. 1 S. 1 HGB

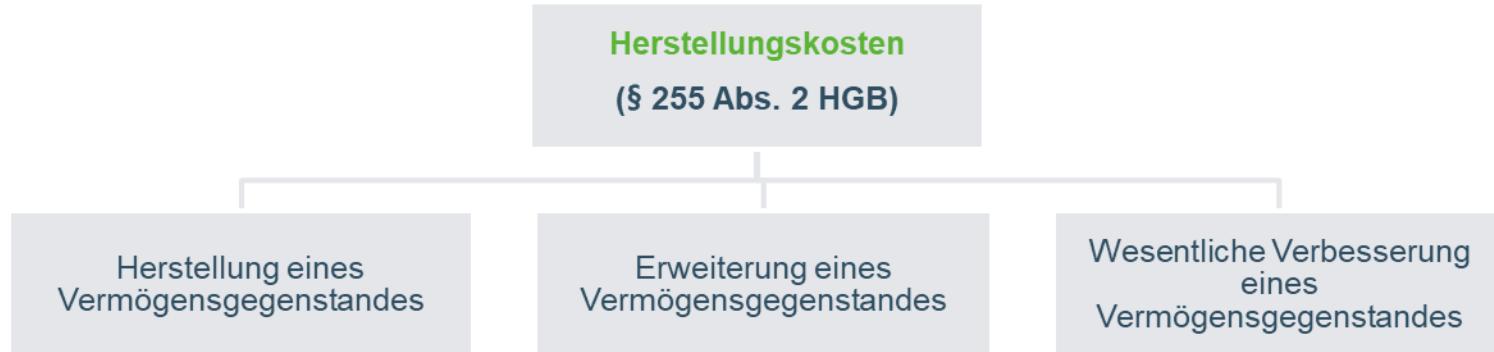


Quelle: Beck'scher Bilanzkommentar Anm. 20-25, 61, 75 zu § 255 HGB



# Immobilienbilanzierung

## Zugangs- und Folgebewertung



Quelle: IDW RS IFA 1

# Immobilienbilanzierung

## Zugangs- und Folgebewertung

Kostenart	HB § 255 Abs. II u. III HGB	StB § 6 Abs. 1 Nr. 1,2 EStG
Materialeinzelkosten	Pflicht	Pflicht
Fertigungseinzelkosten	Pflicht	Pflicht
Sondereinzelkosten der Fertigung	Pflicht	Pflicht
Material- und Fertigungsgemeinkosten	Pflicht	Pflicht
Fertigungsbedingte Abschreibungen	Pflicht	Pflicht
Allgemeine Verwaltungskosten	Wahlrecht	Pflicht
Sozialgemeinkosten	Wahlrecht	Pflicht
Fremdkapitalkosten (direkt zurechenbar)	Wahlrecht	Wahlrecht
Sondereinzelkosten des Vertriebs	Verbot	Verbot
Vertriebskosten	Verbot	Verbot
Forschungskosten	Verbot	Verbot

# Immobilienbilanzierung

## Zugangs- und Folgebewertung

Beginn der Herstellung	Ende der Herstellung
<p>Die Herstellung beginnt gleichzeitig mit dem auf die Schaffung, die Erweiterung oder die wesentliche Erweiterung oder die wesentliche Verbesserung des zu bewertenden Vermögensgegenstands gerichteten Kombinationsprozess von Produktionsprozess.</p> <p>Vorbereitungshandlungen, die unmittelbar der Herstellung eines Vermögensgegenstands dienen, gehören bereits zum Herstellungsvorgang, sofern der betreffende Vermögensgegenstand - etwa durch externe Aufträge oder betriebsinterne Vorgaben – bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses hinreichend konkretisiert sind.</p>	<p>Der Herstellungszeitraum endet mit der Fertigstellung des Vermögensgegenstands, also mit der Möglichkeit seiner bestimmungsgemäßen Verwendung.</p> <p>Nutzungsbeginn</p> <p>z.B. Bauabnahme</p>

## Allgemeine Einführung in den IDW RS IFA 2

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

(Stand: 27.04.2015)

1. Vorbemerkungen...	1
2. Rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen...	2
3. Zugangsbewertung...	3
4. Folgebewertung...	4
4.1. Nachträgliche Änderungen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten...	5
4.2. Planmäßige Abschreibungen von Gebäuden	5
4.2.1. Beginn der Abschreibung...	5
4.2.2. Voraussichtliche Nutzungsdauer...	5
4.2.3. Abschreibungsmethode...	6
4.2.4. Bewertungsstetigkeit...	6
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...	7
4.4. Wertaufholungen...	9
	10

**1. Vorbemerkungen**

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<sup>1</sup> 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).

### Allgemeine Einführung in den IDW RS IFA 2

#### Gegenstand

- Zugangs- und Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz

#### Anlass

- Konkretisierung des IDW S 10 (betriebswirtschaftliche Grundsätze, nach denen Wirtschaftsprüfer Immobilien bewerten)
- Änderungsbedarf aufgrund des BilMoG (z.B. Komponentenansatz)

### Allgemeine Einführung in den IDW RS IFA 2

**IDW RS IFA 2** ersetzt die

IDW Stellungnahme  
des Fachausschusses 1/1993:

Abschreibungen auf Wohngebäude des  
Anlagevermögens in der Handelsbilanz  
von Wohnungsunternehmen

IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung:

Berücksichtigung von strukturellem  
Leerstand bei zur Vermietung  
vorgesehenen Wohngebäuden  
(IDW RS WFA 1)

### Allgemeine Einführung in den IDW RS IFA 2

#### Klarstellungen und Ergänzungen

Unterscheidung zwischen **inter-subjektiv nachprüfbarem** und **subjektivem** Immobilienwert

Erstmals Unterscheidung (in Anlehnung an IDW S 10) und Konkretisierung welcher Wert bezogen auf die Verwertungsabsicht zum Ansatz kommt.

Bezugnahme auf sämtliche Immobilien

Bezug auf Wohn- und Gewerbeimmobilien im Gegensatz zu bisherigen Stellungnahmen, die nur Ausführungen zu Wohngebäuden enthielten.

Ausführungen zur Zugangsbewertung

Kaufpreisaufteilung grds. nach Verhältnis der Verkehrswerte (soweit keine Aufteilung im Kaufvertrag) - Restwertmethode nur bedingt zulässig.

### Allgemeine Einführung in den IDW RS IFA 2

#### Klarstellungen und Ergänzungen

Nutzungsdauer und  
Abschreibungsbeginn bei  
planmäßiger Abschreibung

Angaben zu Nutzungsdauern von Wohnimmobilien;  
Abschreibungsbeginn unabhängig von Zeitpunkt der  
Ingebrauchnahme.

Ergänzung zur voraussichtlich  
dauernden Wertminderung

Ergänzung, dass Beurteilungszeitraum bei Gebäuden mit  
besonders langer Restnutzungsdauer und dauerhafter  
Nutzungsabsicht auf bis zu zehn Jahre verlängert werden  
kann.

Aussagen in Bezug  
auf die Nutzung des  
Komponentenansatzes

Erstmaliges Eingehen auf Kaufpreisaufteilung und Bewertung  
sowie deren Umsetzung bei komponentenweiser planmäßiger  
Abschreibung (vgl. IDW RH HFA 1.016).

### Allgemeine Einführung in den IDW RS IFA 2

#### Begriff: Immobilie

Grund und Boden bzw. das grundstücksgleiche Recht und das darauf errichtete Gebäude

- Grund und Boden sowie darauf errichtete Gebäude sind – soweit eine Zuordnung zum Anlagevermögen erfolgt – **zwei** selbständige Vermögensgegenstände.
- Bewertung unter Beachtung des Einzelbewertungsgrundsatzes (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB).



### Allgemeine Einführung in den IDW RS IFA 2

#### Wertbegriffe

Differenzierung der Immobilienwertbegriffe (auch IDW S 10. Tz. 7 ff.)

Wert

Intersubjektiv  
nachprüfbarer  
Immobilienwert

Typisierter Wert aus Perspektive eines **beliebigen** Eigentümers  
oder potenziellen Erwerbers zu einem bestimmten Stichtag.  
Verkehrswert/Marktwert zu einem bestimmten Stichtag.  
Keine Berücksichtigung von Synergieeffekten.

Subjektiver  
Immobilienwert

Individuelle Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie im Unternehmen  
des **konkreten** Erwerbers werden berücksichtigt.  
Berücksichtigung von unechten und echten Synergieeffekten.

### Differenzierung des Immobilienbestands in

#### Dauerhafte Nutzung

- **Subjektiver** Immobilienwert (Grund und Boden und Gebäude werden als zwei VGs bewertet).
- Synergiepotentiale aufgrund von individuellen Nutzungsmöglichkeiten.



#### Vollständiger Abriss

- **Intersubjektiv nachprüfbarer** Immobilienwert (Grund und Boden und Gebäude werden als zwei VGs bewertet).
- Kosten für Abriss sind Aufwand der Periode.
- Bei Pflicht zum Abriss § 249 HGB.



#### Verkaufsabsicht

- **Intersubjektiv nachprüfbarer** Immobilienwert.
- Herleitung vom Absatzmarkt als einheitlicher Vermögensgegenstand



# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

# Zugangsbewertung von Grundstücken und Gebäuden



### Unbebaute Grundstücke

- Bewertung von **Grund und Boden** mit den Anschaffungskosten (§ 253 Abs. 1 Satz 1 HGB) inkl. Anschaffungsnebenkosten und nachträgliche Anschaffungskosten (§ 255 Abs. 1 Satz 2 HGB).



### Bebaute Grundstücke - Aufteilung Gesamtkaufpreis

Aufteilung entsprechend der im Kaufvertrag enthaltenen Kaufpreisaufteilung, sofern diese nicht willkürlich erscheint

#### ODER

wenn keine Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag enthalten ist  
- Aufteilung in einem angemessenen Verhältnis -  
grundsätzlich im Verhältnis der intersubjektiv  
nachprüfbar Werte (Verkehrswerte).



### Zugangsbewertung - Übersicht Bewertungsverfahren

Ertragsorientierte Verfahren					Vergleichswertverfahren	Sachwertverfahren	
Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV	Investment Method	DCF-Verfahren	Pachtwertverfahren	Residualwertverfahren			
Bewertung von Immobilien die zur Erzielung von Erträgen geeignet sind; dies sind im Wesentlichen Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilien			Bewertung von Spezialimmobilien z.B. Hotels und Pflegeheime	Bewertung von Immobilien, die einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, z.B. zur Vorbereitung auf Investitionsentscheidungen	Grundsätzlich für alle Immobilien geeignet, praktische Relevanz aber vor allem bei Ermittlung des Bodenrichtwerts, da bei Gebäudewerten häufig Vergleichsobjekte nicht ausreichend vorhanden sind	Bewertung von Immobilien, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen geeignet sind, z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, spezielle Immobilien mit öffentlicher Zweckbindung	
Rechnungslegungsbezogene Bewertung von Immobilien, Transaktionen, Immobilienbewertung im Rahmen von Unternehmensbewertungen			Transaktionen, Immobilienbewertung im Rahmen von Unternehmensbewertungen	Rechnungslegungsbezogene Bewertung von Immobilien, Transaktionen, Immobilienbewertung im Rahmen von Unternehmensbewertungen, Plausibilisierung anderer Werte	Rechnungslegungsbezogene Bewertung von Immobilien, Transaktionen, Ermittlung der Ersatzbeschaffungskosten, Rentabilitätsprüfung von Neubauprojekten		

ANWENDUNGSBEREICH

BEWERTUNGSANLÄSSE

### Zugangsbewertung

Aufteilung des Gesamtkaufpreises nach dem Verhältnis

**Methode a.** des **Sachwerts** des Gebäudes zum **Verkehrswert** des unbebauten Grundstücks **oder**

**Methode b.** der **Ertragswerte** des Gebäudes und des Grund und Bodens.

**Restwertmethode** (Subtraktion eines Verkehrswertes vom Gesamtkaufpreis zur Ermittlung des anderen Verkehrswertes) - nur dann zulässig wenn der Wert eines der beiden Vermögensgegenstände im Verhältnis zum Gesamtwert von untergeordneter Bedeutung ist.

### Zugangsbewertung - Übersicht Bewertungsverfahren

Ertragsorientierte Verfahren					Vergleichswertverfahren	Sachwertverfahren
<b>Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV</b>	Investment Method	DCF-Verfahren	Pachtwertverfahren	Residualwertverfahren		
Bewertung von Immobilien die zur Erzielung von Erträgen geeignet sind; dies sind im Wesentlichen Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilien		Bewertung von Spezialimmobilien z.B. Hotels und Pflegeheime	Bewertung von Immobilien, die einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, z.B. zur Vorbereitung auf Investitionsentscheidungen		Grundsätzlich für alle Immobilien geeignet, praktische Relevanz aber vor allem bei Ermittlung des Bodenrichtwerts, da bei Gebäudewerten häufig Vergleichsobjekte nicht ausreichend vorhanden sind	Bewertung von Immobilien, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen geeignet sind, z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, spezielle Immobilien mit öffentlicher Zweckbindung
Rechnungslegungsbezogene Bewertung von Immobilien, Transaktionen, Immobilienbewertung im Rahmen von Unternehmensbewertungen			Transaktionen, Immobilienbewertung im Rahmen von Unternehmensbewertungen		Rechnungslegungsbezogene Bewertung von Immobilien, Transaktionen, Immobilienbewertung im Rahmen von Unternehmensbewertungen, Plausibilisierung anderer Werte	Rechnungslegungsbezogene Bewertung von Immobilien, Transaktionen, Ermittlung der Ersatzbeschaffungskosten, Rentabilitätsprüfung von Neubauprojekten

Quelle: IDW RS IFA 2

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Zugangsbewertung – Kaufpreisaufteilung nach der Sachwertmethode



Verhältnis

Sachwert des  
Gebäudes

zum



Verkehrswert des  
unbebauten Grundstücks

### Zugangsbewertung - Kaufpreisaufteilung nach der Sachwertmethode

#### Sachwerts der baulichen Anlagen

Regelherstellungskosten x Brutto-Grundfläche

**Gebäuderegelherstellungswert**

Alterswertminderung

Gebäudesachwert

#### Bodenwert

Bodenrichtwert

x

Grundstücksfläche

**Sachwert sonstiger Anlagen**

x Marktanpassungsfaktor + / - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Zugangsbewertung - Kaufpreisaufteilung Sachwertmethode

**Beispiel:** Ankauf Mietobjekt - Gesamtkaufpreis € 2.700.000,00

Mehrfamilienhaus Baujahr:	1995
Anzahl der Wohneinheiten:	23 Wohnungen
Brutto-Grundfläche:	1.440 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.800 m <sup>2</sup>
NHK der baulichen Anlagen	2.000,00 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Bodenwert:	375 €/m <sup>2</sup>

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Zugangsbewertung - Kaufpreisaufteilung nach der Sachwertmethode

Ermittlung des Sachwerts	Anteil
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	€ 2.880.000,00
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	60
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Alterswertminderung linear	25,0%
Sachwert der baulichen Anlagen	€ 2.160.000,00
Wert der für die Bebauung erforderlichen Bodenfläche in unbebautem Zustand	€ 675.000,00
<b>Sachwert gesamt</b>	<b>€ 2.835.000,00</b>
	<b>76,0%</b>
	<b>24,0%</b>
	<b>100,0%</b>

### Zugangsbewertung - Kaufpreisaufteilung Sachwertmethode



**Gesamtkaufpreis**  
**€ 2.700.000,00**



**€ 2.052.000,00**



**€ 648.000,00**

### Zugangsbewertung - Kaufpreisaufteilung Methode b.



Verhältnis

Ertragswert des  
Gebäudes

zum



Ertragswert des  
Grund und Bodens

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Zugangsbewertung - Kaufpreisaufteilung Ertragswertmethode



# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Zugangsbewertung – Kaufpreisaufteilung nach der Ertragswertmethode

Beispiel (analog Sachwertverfahren): **Gesamtkaufpreis € 2.700.000,00**

Mehrfamilienhaus Baujahr:	1995
Anzahl der Wohneinheiten:	23 Wohnungen
Wohnfläche:	1.440 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.800 m <sup>2</sup>
erzielbare Nettokaltmiete:	9,80 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	5,0%
Bodenwert:	375 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt (=Wert mal Fläche)	675.000

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Zugangsbewertung – Kaufpreisaufteilung nach der Ertragswertmethode

Ermittlung des Gebäudeertragswerts	Anteil
Jahresrohertrag ( $9,80 \text{ €/m}^2 \times 1.440 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate}$ )	€ 169.344,00
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten > Verwaltungskosten ( $23 \text{ Wohnungen} \times \text{€ 230,00}$ ) > Instandhaltungskosten ( $9,00 \text{ €/m}^2 \times 1.440 \text{ m}^2$ ) > Mietausfallwagnis ( $\text{€ 169.300,00} \times 2,0\%$ )	- € 5.290,00 - € 12.960,00 - € 3.380,00
<b>Jahresreinertrag</b>	<b>€ 147.714,00</b>
Bodenwertverzinsung ( $\text{€ 675.000,00} \times 5,0\%$ )	- € 33.750,00
<b>Gebäudereinertrag</b>	<b>€ 113.964,00</b>
Vervielfältiger bei 60 Jahren Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz von 5,0%	18,93
<b>Gebäudeertragswert</b>	<b>€ 2.157.338,52</b>

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Zugangsbewertung - Kaufpreisaufteilung nach der Ertragswertmethode

Ermittlung des Bodenwerts	Anteil
Bodenwert ( $1.800 \text{ m}^2 \times 375 \text{ €/m}^2$ )	€ 675.000,00

Aufteilung	Anteil
Gebäudeertragswert	€ 2.157.338,52
Bodenwert	€ 675.000,00
Ertragswert gesamt	€ 2.832.338,52

### Zugangsbewertung – Kaufpreisaufteilung nach der Ertragswertmethode



Gesamtkaufpreis  
€ 2.700.000,00

76,0%

€ 2.052.000,00



24,0%

€ 648.000,00

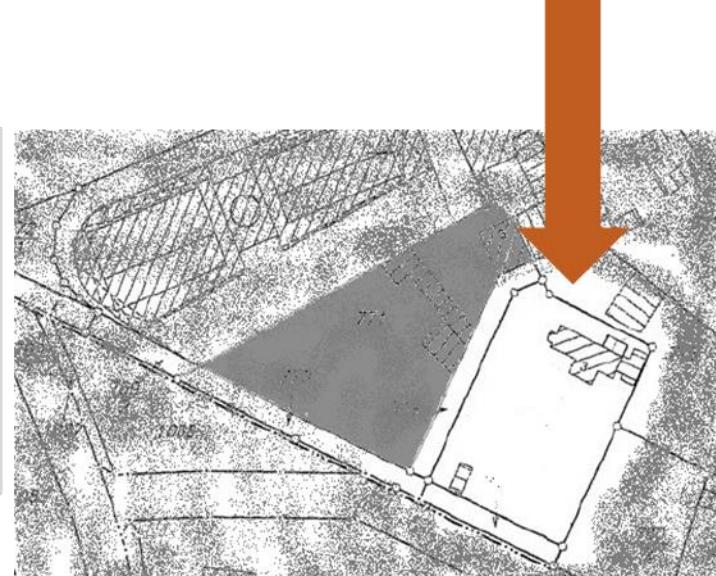
# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Zugangsbewertung - Restwertmethode

**Beispiel: Gesamtkaufpreis € 790.000,00**

Grundstücksfläche:	1.800 m <sup>2</sup>
Bodenwert:	375 €/m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus Baujahr:	1955
Anzahl der Wohneinheiten:	4 Wohnungen
Zustand:	sanierungsbedürftig
Wohnfläche:	300 m <sup>2</sup>



### Zugangsbewertung - Kaufpreisaufteilung Restwertmethode

Ermittlung des Restwerts		Anteil
Kaufpreis gesamt	€ 790.000,00	100,0%
Bodenwert (1.800 m <sup>2</sup> x 375 €/m <sup>2</sup> )	- € 675.000,00	85,5%
<b>Restwert Gebäude</b>	<b>€ 115.000,00</b>	<b>14,5%</b>

#### Voraussetzungen:

- Gesamtkaufpreis ist marktüblich, d.h. intersubjektiv nachprüfbar
  - Es wurden nur zwei Vermögensgegenstände angeschafft (Grund und Boden & Gebäude)
  - Wert des Gebäudes ist im Verhältnis zum Gesamtwert von untergeordneter Bedeutung.
- Restwertmethode hier zulässig

### Folgebewertung



# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Folgebewertung - Nachträgliche Erhöhung des Kaufpreises

**Beispiel (analog vorne): ursprünglicher Gesamtkaufpreis € 2.700.000,00**

Mehrfamilienhaus Baujahr:	1995
Anzahl der Wohneinheiten:	23 Wohnungen
Wohnfläche:	1.440 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.800 m <sup>2</sup>
Herstellungskosten der baulichen Anlagen auf der Basis der NHK:	2.000,00 €/m <sup>2</sup>
erzielbare Nettokaltmiete:	9,80 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	5,0%
Bodenwert:	375 €/m <sup>2</sup>
Vertragsklausel nach zwei Jahren	+ € 300.000,00
<b>Gesamtkaufpreis somit</b>	<b>€ 3.000.000,00</b>

### Folgebewertung - Nachträgliche Erhöhung des Kaufpreises

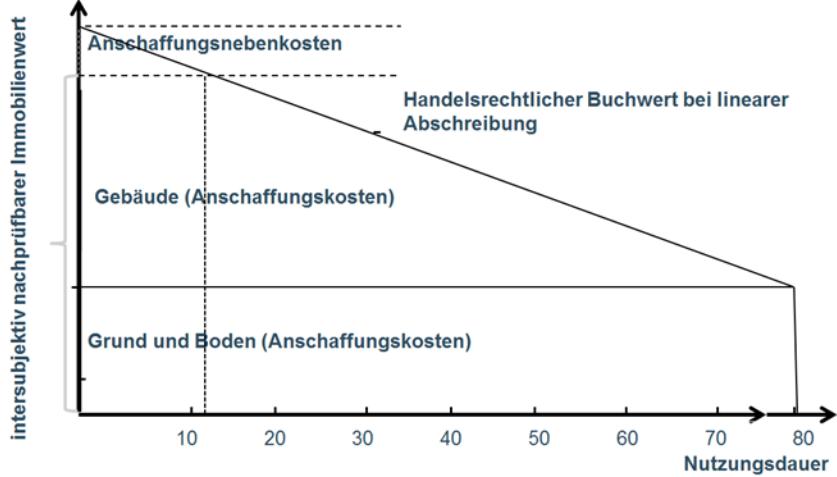
Aufteilung des Zugangs analog erstmaliger Aufteilung des Kaufpreises	Anteil	
Gebäudewert	€ 228.000,00	76,0%
Bodenwert	€ 72.000,00	24,0%
Gesamt	€ 300.000,00	100,0%

#### Hinweise:

- Im Jahr der nachträglichen Kaufpreiserhöhung sind € 300.000,00 als **Zugang** (Erhöhung der ursprünglichen AK) zu erfassen.
- Beim Gebäude ist der neue Buchwert über die Restnutzungsdauer zu verteilen  
$$\text{€ 2.052.000,00} \text{ ./ } \text{€ 68.400,00} = \text{€ 1.983.600,00} \rightarrow \text{Buchwert nach zwei Jahren}$$
$$\text{€ 1.983.600,00} + \text{€ 228.000,00} = \text{€ 2.211.600,00} \rightarrow \text{über RND 58 Jahre zu verteilen}$$

### Folgebewertung

#### Planmäßige Abschreibung nach § 253 Abs. 3 HGB



- **Grund und Boden** unterliegen keiner Abnutzung und sind daher nicht planmäßig abzuschreiben.
- Die AK/HK von **Gebäuden** sind um planmäßige Abschreibungen über die voraussichtliche Nutzungsdauer zu vermindern § 253 Abs. 3 S. 1 HGB.
- Nachträgliche AK/HK sind über die voraussichtliche Restnutzungsdauer planmäßig abzuschreiben.

### Folgebewertung

#### Planmäßige Abschreibung nach § 253 Abs. 3 HGB

Beginn der planmäßigen Abschreibung für das Gebäude ab dem Zeitpunkt, ab dem das Gebäude bestimmungsgemäß genutzt werden kann.

#### Hinweise:

- tatsächliche Ingebrauchnahme ist nicht entscheidend
- längerer Leerstand nach Herstellung der Nutzbarkeit ist evtl. durch Abschreibungsmethodik zu berücksichtigen
- außerplanmäßige Abschreibung auch zu Beginn möglich

### Auseinanderfallen von Nutzbarkeit und Ingebrauchnahme

Neubau Gewerbeobjekt (ND 50 Jahre ab Fertigstellung)

Baujahr/Fertigstellung: Januar 2013  
(bestimmungsgemäß nutzbar)

Ingebrauchnahme: Januar 2015

Grund der verzögerten Ingebrauchnahme:  
Bauaufsichtsrechtliche Freigabe wurde zwei Jahre lang (ungerechtfertigter Weise) versagt.

#### IDW RS IFA 2 (Tz 22):

*„Längere Leerstandszeiten vor Ingebrauchnahme können durch eine geeignete Abschreibungsmethode, die den Schwerpunkt der Abschreibung nicht auf den Nutzungsbeginn legt, berücksichtigt werden.“*

### Auseinanderfallen von Nutzbarkeit und Ingebrauchnahme

<b>Herstellungskosten</b>		<b>€ 1.500.000,00</b>
<b>Abschreibung im Jahr 2013 → 1,00%</b>	- € 15.000,00	€ 1.485.000,00
<b>Abschreibung im Jahr 2014 → 1,00%</b>	- € 15.000,00	€ 1.470.000,00
<b>Abschreibung ab dem Jahr 2015 → 2,04%</b>	- € 30.625,00	€ 1.439.375,00
...	...	...
<b>Abschreibung im Jahr 2062 → 2,04%</b>	- € 30.625,00	€ 0,00

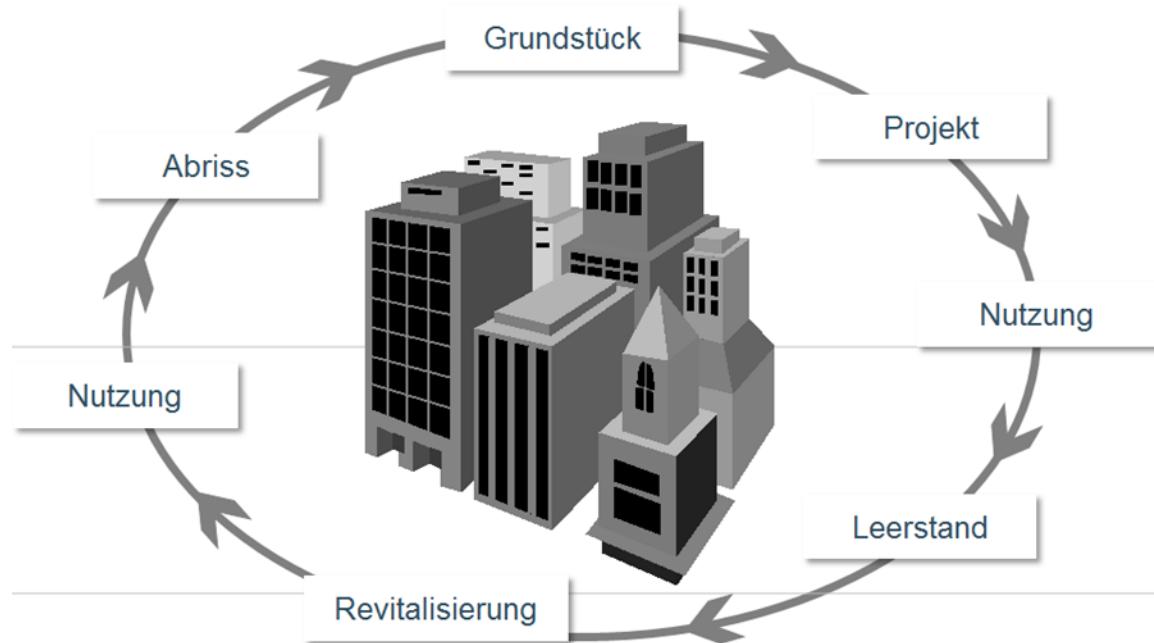
#### Hinweis

Im Anhang ist das planmäßige Vorgehen bei der Ermittlung der Abschreibung für das Gewerbeobjekt zu beschreiben.

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Folgebewertung - Dauernde Wertminderung



### Folgebewertung - Dauernde Wertminderung

- Immobilien stellen **langfristige Vermögensgegenstände** dar und die Immobilienwerte können im Lebenszyklus der Immobilien (stark) schwanken.  
**Dennoch:** Die handelsrechtliche Bewertung des Immobilienvermögens ist von **temporären Wertschwankungen** entkoppelt.
- Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung ist der Buchwert des Immobilienvermögens auf den niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben § 253 Abs. 3 S. 3 HGB.
- Vorsichtsprinzip und Einzelbewertungsgrundsatz sind bei der Ermittlung des beizulegenden Wertes zu beachten. D.h. **keine Saldierung** von Wertveränderungen von Gebäude und dem bebauten Grundstück.

### Folgebewertung - Dauernde Wertminderung - Dauerhafte Nutzung

Kriterien einer **dauernden** Wertminderung bei Gebäuden

- Beizulegender Wert liegt unter dem Buchwert und
- die diesem Wert zugrunde liegende Wertminderung ist voraussichtlich **nicht nur vorübergehend**.

### Negativabgrenzung

- Innerhalb eines Zeitraumes von **drei** bis **fünf** Jahren erreicht der sich bei planmäßiger Abschreibung ergebende Buchwert den niedrigeren beizulegenden Wert des Bilanzstichtages.
- U.U. Verlängerung des Beurteilungszeitraumes auf **zehn** Jahre, wenn Gebäude eine besonders lange (voraussichtliche) Restnutzungsdauer besitzt, in der Regel **mindestens 40 Jahre**.

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Folgebewertung - Dauernde Wertminderung - Dauerhafte Nutzung Vorgehen in der Praxis

#### **Buchwert > beizulegender Wert**

↓ **Untersuchung, ob dauernden Wertminderung**  
Ermittlung des fortgeführten Buchwertes in den nächsten drei bis fünf Jahren (bzw. bis zu zehn Jahren).  
Vergleich des beizulegenden Werts zum Bilanzstichtag mit dem zuvor ermittelten fortgeführten Buchwert.

↓ **Außerplanmäßige Abschreibung des Buchwertes zum Bilanzstichtag auf den beizulegenden Wert**  
Anhangangaben § 277 Abs. 3 HGB  
Berichterstattung im Lagebericht über Chancen & Risiken, und wenn wesentlich für Geschäftsverlauf § 289 HGB

↓ **Planmäßige Abschreibung an Folgestichtagen**  
Prüfung der Pflicht zu (weiteren) außerplanmäßigen Abschreibungen  
Prüfung der Zuschreibungspflicht an Folgestichtagen

### GdW Standard August 2022

- Beizulegender Wert nicht gesetzlich definiert
- Nach neuem Standard wird der beizulegende Wert dem Buchwert von Grund und Boden sowie Gebäuden gegenübergestellt

### Folgebewertung - Dauernde Wertminderung - Dauerhafte Nutzung

#### Beispiel:

Ein Wohnungsunternehmen erstellt ein Wohngebäude auf einem Grundstück, das vor 30 Jahren angeschafft wurde und damals Bauerwartungsland war.

Grundstück:	1.000 m <sup>2</sup> , ursprünglich AK 20,00 €/m <sup>2</sup>
urspr. AK = BW am 31.12.2014:	€ 20.000,00
Bodenrichtwert 2014:	400,00 €/m <sup>2</sup>
Gebäude:	24 Wohnungen mit insgesamt 1.500 m <sup>2</sup> Wohnfläche (Fertigstellung Ende November 2014) HK = € 4.500.000,00

Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie am 31.12.2014 nach ImmoWertV auf Basis einer nachhaltig erzielbaren Miete von 11,00 €/m<sup>2</sup> und einem Liegenschaftszins von 4,0%.

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Folgebewertung - Dauernde Wertminderung - Dauerhafte Nutzung

Bodenwert: 1.000 m<sup>2</sup> x 400,00 €/m<sup>2</sup> = **€ 400.000,00**

#### Gebäudeertragswert:

Jahresrohertrag 11,00 €/m<sup>2</sup> x 1.500 m<sup>2</sup> x 12 Monate **€ 198.000,00**

nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten **- € 20.000,00**

Jahresreinertrag des Grundstücks **€ 178.000,00**

Bodenwertverzinsung (€ 400.000,00 x 4,0%) **- € 16.000,00**

Gebäudereinertrag **€ 162.000,00**

Vervielfältiger **24,5**

Ertragswert des Gebäudes **€ 3.969.000,00**

Verkehrswert nach ImmoWertV **€ 4.369.000,00**

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

Folgebewertung - Dauernde Wertminderung - Dauerhafte Nutzung

### Vorläufige Buchwerte zum 31.12.2014

Grund und Boden	€ 20.000,00
Gebäude	<u>€ 4.500.000,00</u>
<b>Gesamt</b>	<u>€ 4.520.000,00</u>

X  
X

Beizulegender Wert	
Grund und Boden	400.000,00
Gebäude	<u>€ 3.969.000,00</u>
Gesamt	<u>€ 4.369.000,00</u>

### Frage:

Liegt beim Gebäude eine dauernde Wertminderung vor?

### Folgebewertung - Dauernde Wertminderung - Dauerhafte Nutzung

#### **Variante a) - drei bis fünf Jahre**

Voraussichtliche Buchwerte am 31.12.2018

Grund und Boden	€ 20.000,00
Gebäude (HK € 4.500.000,00 ./ Afa 1,25% x 5 Jahre = € 281.250)	<u>€ 4.218.750,00</u>
	<b><u>€ 4.238.750,00</u></b>

#### **Zwischenergebnis:**

Bezogen auf die **Gesamtmobilie** ergäbe sich kein Abwertungsbedarf zum 31.12.2014 (beizulegender Wert € 4.369.000,00).

**Aber:** Einzelbewertungsgrundsatz gem. § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB

### Folgebewertung - Dauernde Wertminderung - Dauerhafte Nutzung

#### Prüfung des Abwertungsbedarfs - Variante a) - drei bis fünf Jahre

	Buchwert	beizulegender Wert	Buchwert am 31.12.2018
Grund und Boden	€ 20.000,00	€ 400.000,00	€ 20.000,00
Gebäude	€ 4.500.000,00	€ 3.969.000,00	€ 4.218.750,00

Zum 31.12.2014 ist für das **Gebäude** eine außerplanmäßige Abschreibung von € 531.000,00 vorzunehmen (€ 4.500.000,00 ./ € 3.969.000,00 = € 531.000,00).

Beim **Grund und Boden** sind als Obergrenze weiterhin nur die ursprünglichen AK (€ 20.000,00) anzusetzen.

### Folgebewertung - Dauernde Wertminderung - Dauerhafte Nutzung

#### **Variante b) - zehn Jahre**

Voraussichtliche Buchwerte am 31.12.2023

Grund und Boden	€ 20.000,00
Gebäude (HK € 4.500.000,00 ./ Afa 1,25% x 10 Jahre = € 562.500,00)	<u>€ 3.937.500,00</u>
	<b><u>€ 3.957.500,00</u></b>

#### **Zwischenergebnis:**

Bezogen auf die **Gesamtimmobilie** ergäbe sich kein Abwertungsbedarf zum 31.12.2014 (beizulegender Wert € 4.369.000,00).

**Aber:** Einzelbewertungsgrundsatz gem. § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB

### Folgebewertung - Dauernde Wertminderung - Dauerhafte Nutzung

#### Prüfung des Abwertungsbedarfs - Variante b) - zehn Jahre

	Buchwert	beizulegender Wert	Buchwert am 31.12.2023
Grund und Boden	€ 20.000,00	€ 400.000,00	€ 20.000,00
Gebäude	€ 4.500.000,00	€ 3.969.000,00	€ 3.937.500,00

Zum 31.12.2014 ergibt sich für das **Gebäude** kein Abwertungsbedarf.

Beim **Grund und Boden** sind als Obergrenze weiterhin nur die ursprünglichen AK  
(€ 20.000,00) anzusetzen. Anschaffungskostenprinzip

### Folgebewertung - Wertaufholung - Zuschreibungspflicht

- Wird gem. § 253 Abs. 3 S. 3 HGB außerplanmäßig abgeschrieben und stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, ist zwingend bis maximal zu den **fortgeführten AK/HK** zuzuschreiben § 253 Abs. 5 S. 1 HGB.
- Die Wertaufholung ist im Geschäftsjahr vorzunehmen, in dem die Gründe für die frühere außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind.

#### Beispiel:

In **2011** wurde bekannt, dass der Ausbau der Autobahn vorgenommen werden soll. Hiervon betroffen ist ein Wohnobjekt (Bj.: 1998, ND: 80 J., urspr. HK: € 2,4 Mio.), das dann direkt an der Autobahn liegen würde. Das Wohnobjekt wurde daraufhin in 2011 außerplanmäßig abgeschrieben.

Ende des Jahres **2014** werden die Pläne zum Ausbau der Autobahn verworfen, weshalb der Grund für die frühere außerplanmäßige Abschreibung entfallen ist.

## Folgebewertung - Wertaufholung - Zuschreibungspflicht

Wohnobjekt	Buchwert 1.1.	planmäßige Abschreibung	Außerplanmäßige Abschreibung (-)/ Zuschreibung (+)	Buchwert 31.12.
2011 (RND 67 J.)	€ 2.010.000,00	- € 30.000,00	- € 500.000,00	€ 1.480.000,00
2012 (RND 66 J.)	€ 1.480.000,00	- € 22.424,00		€ 1.457.576,00
2013 (RND 65 J.)	€ 1.457.576,00	- € 22.424,00		€ 1.435.152,00
2014 (RND 64 J.)	€ 1.435.152,00	- € 22.424,00	+ € 477.272,00	€ 1.890.000,00
2015 (RND 63 J.)	€ 1.890.000,00	- € 30.000,00		€ 1.860.000,00

→ Für Ermittlung des Zuschreibungsbetrags ist eine „Schattenrechnung“ erforderlich!

### Folgebewertung - Ermittlung des beizulegenden Werts

#### Vollständiger Abriss

##### **Gebäude nicht verschlissen:**

Bei der Ermittlung des **beizulegenden Werts** zum Abschlussstichtag ist die Leerstandsentwicklung bis zum Abrisszeitpunkt und die verkürzte Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.

##### **Gebäude verschlissen:**

Wenn Gebäude für eine Vermietung oder eigenbetriebliche Nutzung nicht mehr verwendbar ist, beträgt der beizulegende Wert am Abschlussstichtag → € 0,00

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Folgebewertung - Ermittlung des beizulegenden Werts

#### Verkaufsabsicht

Für Zwecke der Ermittlung des **beizulegenden Werts** sind Grund und Boden und Gebäude wie ein einheitlicher Vermögensgegenstand zu behandeln.

Der beizulegende Wert ist sowohl für den Grund und Boden als auch das Gebäude aus dem **Preis auf dem Absatzmarkt** zum Abschlussstichtag abzuleiten.

### Folgebewertung - Subjektiver Wert - Dauerhafte Nutzung

#### Beispiel:

Ein Wohnungsunternehmen baut im Wohnquartier eine neue Tiefgarage. Oberhalb der Tiefgarage wird eine kleine Parkanlage mit Ruhezonen und Kinderspielplatz angelegt.

TG-Stellplätze:	100
Gestehungskosten pro TG-Stellplatz:	€ 27.000,00 (Fertigstellung Ende November 2014)
Versorgungsradius:	sechs umliegende Wohnobjekte mit insgesamt 120 WE
TG-Stellplatzmiete:	€ 100,00 pro Monat
Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten:	€ 32.000,00 pro Jahr

Ermittlung des beizulegenden Werts mittels DCF-Verfahren  
(Kapitalisierungszinssatz: 2,75%; Nutzungsdauer: 30 Jahre).

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Folgebewertung - Subjektiver Wert - Dauerhafte Nutzung

#### Buchwert am 31.12.2014

Tiefgarage	€ 2.700.000,00
------------	----------------

#### Beizulegender Wert (ohne Synergien) zum 31.12.2014

Tiefgarage	€ 2.045.299,20
------------	----------------

Außerplanmäßige Abschreibung (vorläufig) zum 31.12.2014	€ 654.700,80
---	--------------

#### **Zwischenergebnis:**

Bezogen auf die **Tiefgarage** ergäbe sich ein Abwertungsbedarf zum 31.12.2014 - sofern subjektive Einflüsse nicht berücksichtigt werden.

### Folgebewertung - Subjektiver Wert - Dauerhafte Nutzung

#### Noch Beispiel:

##### Identifizierung von Synergien:

Die Unternehmensleitung geht davon aus, dass das zusätzliche Stellplatzangebot in der Tiefgarage einen positiven Effekt auf die Vermietbarkeit der umliegenden Wohnobjekte haben wird. Zudem wird durch die neue Parkanlage die Attraktivität des Quartiers gesteigert.

Die Unternehmensleitung rechnet deshalb zukünftig nahezu mit Vollvermietung bei den umliegenden 120 WE. Darüber hinaus wird bei Neuvermietungen die Miete aufgrund der gesteigerten Attraktivität des Gesamtquartiers sukzessive angehoben werden können.

**Prognostizierte Ergebnisauswirkung für das Quartier:** **+ € 30.000,00 pro Jahr**

# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung

### Folgebewertung - Subjektiver Wert - Dauerhafte Nutzung

Buchwert am 31.12.2014

Tiefgarage	€ 2.700.000,00
------------	----------------

Beizulegender Wert (mit Synergien) zum 31.12.2014

Tiefgarage	€ 2.742.560,29
------------	----------------

→ Subjektiver Wert

Außerplanmäßige Abschreibung zum 31.12.2014	€ 0,00
---	--------

### Ergebnis:

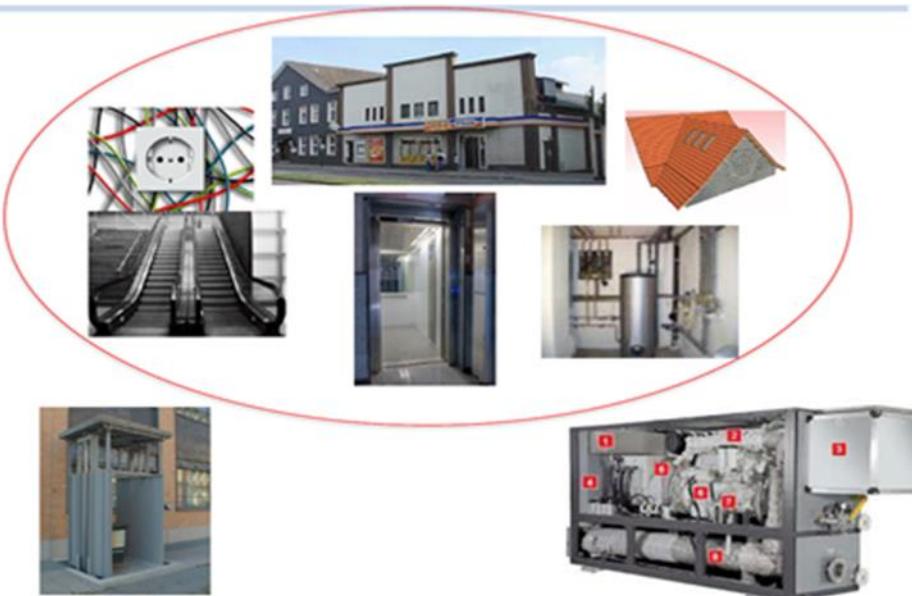
Unter Berücksichtigung der Synergien (subjektive Einflüsse) aus der Steigerung der Quartiersattraktivität ergibt sich für die **Tiefgarage kein Abwertungsbedarf** zum 31.12.2014.

### Folgebewertung - Subjektiver Wert - Dauerhafte Nutzung

#### **Wichtig und zu beachten**

- Synergieansätze müssen willkürlich und intersubjektiv nachprüfbar sein
- Prämissen der Bewertung sind angemessen zu dokumentieren
- Werterwartungen müssen realistisch sein (Gläubigerschutz!)
- Berücksichtigung geplanter, aber noch nicht eingeleiteter Maßnahmen setzt eine fundierte Planung voraus (Ertrags- und Liquiditätsplanung)

### Besonderheiten



### Einheitliche Bewertung und Abschreibung

#### Gebäude

- Begriffsabgrenzung
- Erstbewertung: Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung zzgl. nachträglicher Anschaffungs- und Herstellungskosten
- Grundsatz der Einheitlichkeit der Bewertung und Abschreibung

### Einheitliche Bewertung und Abschreibung

#### Gebäude

- Bilanzielle Abgrenzung zwischen nachträglichen Anschaffungs- Herstellungskosten und Instandhaltungsaufwand von wesentlicher Bedeutung
- Vor BilMoG verursachungsgerechte Verteilung des Instandhaltungsaufwands über die Bildung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung - RfB

### Einheitliche Bewertung und Abschreibung - RfB

Wirtschaftseinheit	Bezug	WE	Gar.	Wohn- und Aus-		Stand am <u>kalkulierte Kosten 2009</u>	Ausgaben	Zuweisung	Stand am
				Nutzfläche qm	stattung				
St. Georgs-Platz 5,6	1974	36			H	356.882,11			356.882,11
			7			14.542,00			14.542,00
Hofer Straße 9,11	1970/93	65			H,A	241.784,69			241.784,69
WE	1999/2000	10			H	6.670,68			6.670,68
			8			8.603,00			8.603,00
Alter Sportpl. 16 - 20	01.07.1997	27			H	138.787,34			138.787,34
			26			26.279,00			26.279,00
		372	186			2.121.552,95			2.121.552,95

### Einheitliche Bewertung und Abschreibung

#### Beispiel

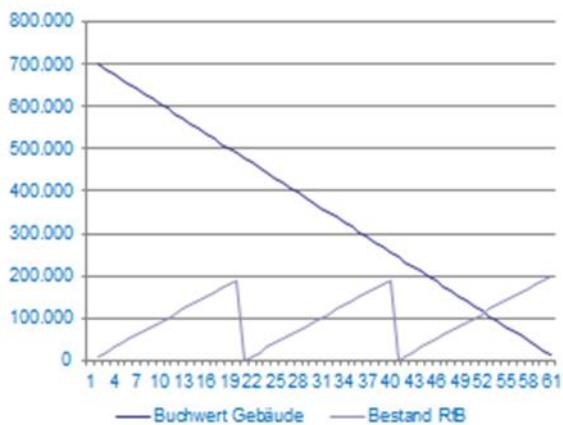
- Neubau im Januar des Jahres 1 fertig gestellt
- Anschaffungskosten T€ 700
- Nutzungsdauer Gebäude 60 Jahre
- Alle 20 Jahre wird das Dach saniert; T€ 200

### Einheitliche Bewertung und Abschreibung – mit RfB

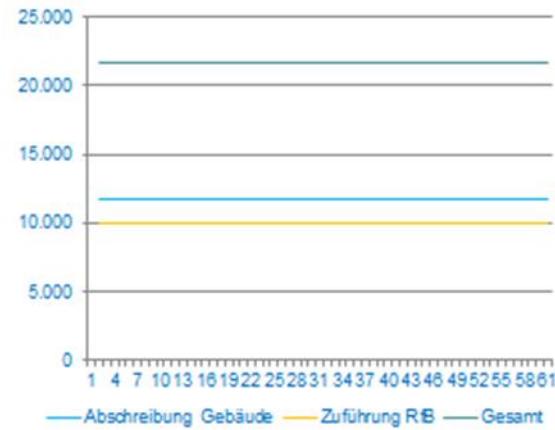
Jahr	Buchwert Gebäude	Abschreibung Gebäude	Zuführung	RfB	Auflösung	RfB	Gesamt- aufwand	Bestand	RfB
	1	2	3	1 + 2	1 + 2 - 3				
1	700.000	11.667	10.000				21.667	10.000	
2	688.333	11.667	10.000				21.667	20.000	
18	501.667	11.667	10.000				21.667	180.000	
19	490.000	11.667	10.000				21.667	190.000	
20	478.333	11.667	10.000	200.000			21.667	0	
21	466.667	11.667	10.000				21.667	10.000	
22	455.000	11.667	10.000				21.667	20.000	
38	268.333	11.667	10.000				21.667	180.000	
39	256.667	11.667	10.000				21.667	190.000	
40	245.000	11.667	10.000	200.000			21.667	0	
41	233.333	11.667	10.000				21.667	10.000	
42	221.667	11.667	10.000				21.667	20.000	
59	23.333	11.667	10.000				21.667	190.000	
60	11.667	11.667	10.000	200.000			21.667	0	

### Einheitliche Bewertung und Abschreibung – mit RfB

Entwicklung Buchwert



Entwicklung Aufwendungen

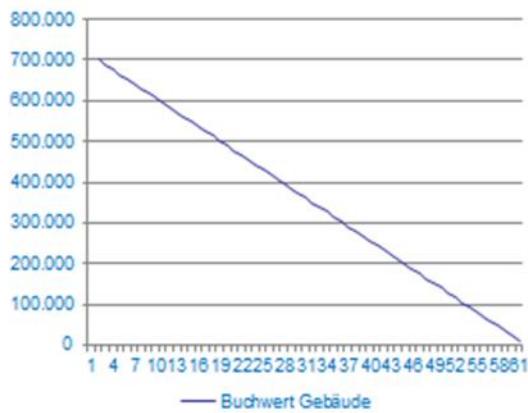


### Einheitliche Bewertung und Abschreibung – ohne RfB

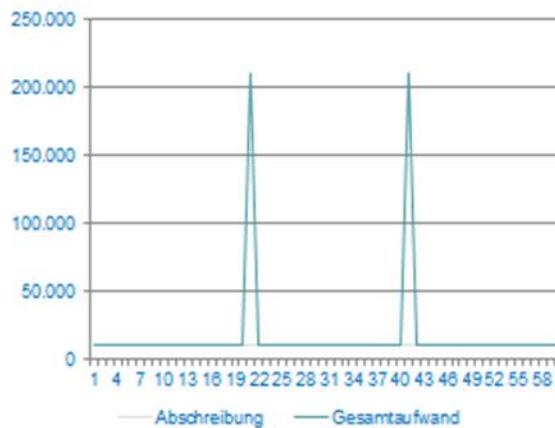
Jahr	Buchwert Gebäude	Abschreibung	Buchwert des VG Gebäude EUR	Austausch Dach (Aufwand)	Gesamt- aufwand
	1	2	3		2
1	700.000	11.667	688.333		11.667
2 bis 19	688.333	11.667	676.667		11.667
20	478.333	11.667	466.667		11.667
21	466.667	11.667	455.000	200.000	211.667
22	455.000	11.667	443.333		11.667
23 bis 39	443.333	11.667	431.667		11.667
40	245.000	11.667	233.333		11.667
41	233.333	11.667	221.667	200.000	211.667
42	221.667	11.667	210.000		11.667
43 bis 59	210.000	11.667	198.333		11.667
60	11.667	11.667	0		11.667

### Einheitliche Bewertung und Abschreibung – ohne RfB

Entwicklung Buchwert



Entwicklung Aufwendungen



# Immobilienbilanzierung - AV

## Zugangs- und Folgebewertung Exkurs: Komponentenansatz



### Grundsätzliches zum Komponentenansatz

- Handelsrechtlich zulässig
- Unter dem Komponentenansatz nach HGB versteht man die gedankliche Zerlegung und getrennte Abschreibung wesentlicher physischer Komponenten eines abnutzbaren Vermögensgegenstands über die jeweils unterschiedlichen Nutzungsdauern der einzelnen Komponenten anstelle der einheitlichen Abschreibung eines Vermögensgegenstands im Ganzen
- Grundgedanke: Kompensation für das Verbot der Bildung von Aufwandsrückstellungen (RfB)

### Wahl der Komponenten

- Wesentliche Komponente übersteigt mindestens 5 % der gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- Denkbare Komponenten sind z.B. das Mauerwerk, Dach, Fassade, Heizung Fenster, Elektro, Sanitär sowie der Innenausbau (Komponenten mit gleicher Nutzungsdauer können zusammen gefasst werden)

### Folgebewertung

#### Planmäßige Abschreibungen

Gesonderte planmäßige Abschreibungsbeträge führen zu einer verursachungsgerechteren Periodisierung des Aufwands

#### Außerplanmäßige Abschreibung

Außerplanmäßige Abschreibungen sind weiterhin nur für den Vermögensgegenstand als Ganzes, Wertminderung der jeweiligen Komponente nicht ausreichend

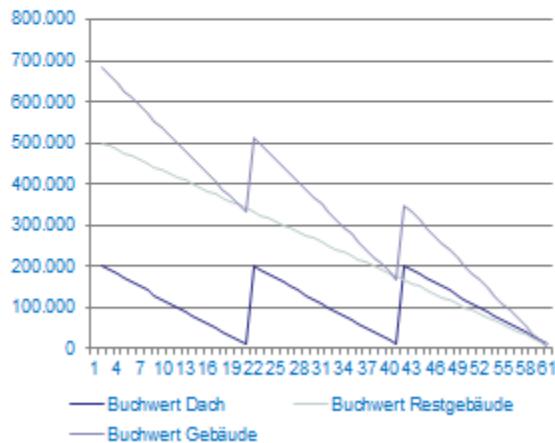
### Einführung in den Komponentenansatz Fortführung Beispiel - Abschreibungsentwicklung

Jahr	Buchwert Dach EUR	Abschreibung Dach EUR	Buchwert Restgebäude EUR	Abschreibung Restgebäude EUR	Buchwert des VG Gebäude EUR	Gesamt- aufwand
	1	2	3	4	5	2+4
1	200.000	10.000	500.000	8.333	681.667	18.333
2 bis 19	190.000	10.000	491.667	8.333	663.333	18.333
20	10.000	10.000	341.667	8.333	333.333	18.333
21	200.000	10.000	333.333	8.333	515.000	18.333
22 bis 39	190.000	10.000	325.000	8.333	496.667	18.333
40	10.000	10.000	175.000	8.333	166.667	18.333
41	200.000	10.000	166.667	8.333	348.333	18.333
42 bis 59	190.000	10.000	158.333	8.333	330.000	18.333
60	10.000	10.000	8.333	8.333	0	18.333

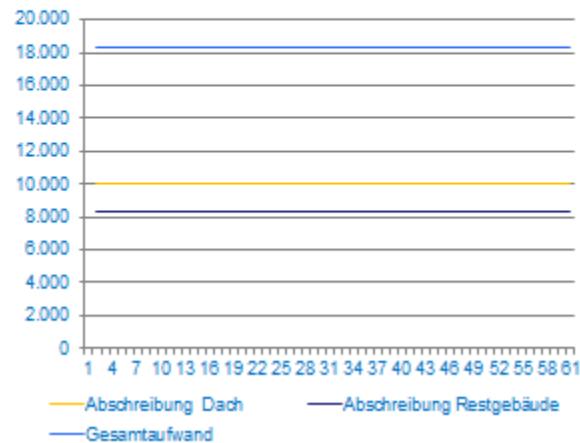
### Einführung in den Komponentenansatz

#### Fortführung Beispiel - Abschreibungsentwicklung

##### Entwicklung Buchwert



##### Entwicklung Aufwendungen



### Einführung in den Komponentenansatz –

#### Aspekte aus der Praxis

- Systemische Voraussetzungen
- Sachgerechte Auswahl der Komponenten; keine quantitativen Vorgaben bzw. Leitlinien durch IDW RH 1.016
- Verursachungsgerechte Aufteilung der Anschaffungs- und Herstellungskosten auf die definierten Komponenten
- Festlegung der Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden der einzelnen Komponenten
- Latente Steuern
- Zuordnungsprobleme
  - Gemeinkosten bzw. Erwerb schlüsselfertiges Gebäude
  - Außerplanmäßige Abschreibung/Zuschreibung
  - Wohnungsteilverkauf
- Einfluss Komponentenansatz auf Notwendigkeit aplm. Abschreibung

### Planmäßige Abschreibung bei Anwendung des Komponentenansatzes

- Der Austausch einer Komponente ist keine Erweiterung oder Wesentliche Verbesserung i.S.d. § 255 Abs. 2 S. 1 HGB
- Die separate Abnutzung/Ausbuchung einer einzelnen Komponente kann in diesen Fällen als Teilabgang/-verbrauch und deren Ersatz als Teilzugang wesentlich physischer Substanz interpretiert werden. Deshalb ist die Ausgabe für den Ersatz einer Komponente nicht erfolgswirksam im Zeitpunkt der Ausgabe als Erhaltungsaufwand zu erfassen, sondern als nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren und anschließend über die Nutzungsdauer der betreffenden Komponente abzuschreiben.
- Ggf. Aufteilung der nachträglichen Herstellungskosten bei mehreren betroffenen Komponenten und Abschreibung über die jeweilige Restnutzungsdauer.

### Außerplanmäßige Abschreibung bei nicht rentierlichen Herstellungskosten

Voraussetzung:

→ **Buchwert (nach Aktivierung von Herstellungskosten) > beizulegender Wert**

- Beachte: Diese Abschreibungsnotwendigkeit ist insbesondere zu prüfen, wenn die durchgeführte Maßnahme nicht eine entsprechende Erhöhung der zu erzielenden Mieteinnahmen nach sich zieht.

# Bilanzierung der Bautätigkeit im Umlaufvermögen

### Einführung

#### Bilanzierung der Bautätigkeit im Umlaufvermögen

- Begrifflichkeiten
- Ansatz- und Bewertungsvorschriften
- Buchhalterische Erfassung des Immobilienvermögens
- Gewinnrealisierung
- Rückstellungen
- Sonderfall: Umwidmungen
- Anhang und Lagebericht
- Steuerliche Besonderheiten im Rahmen Bauträgtätigkeit

#### Aspekte zur Prüfung und deren Vorbereitung

## Bilanzierung der Bautätigkeit im Umlaufvermögen **Einführung**

## Bilanzierung der Bautätigkeit im Umlaufvermögen

### **Begrifflichkeiten**

Bauträger



Werk-  
vertrag

Grundstückslieferung

## Bilanzierung der Bautätigkeit im Umlaufvermögen

### **Ansatz- und Bewertungsvorschriften**

# Immobilienbilanzierung - UV

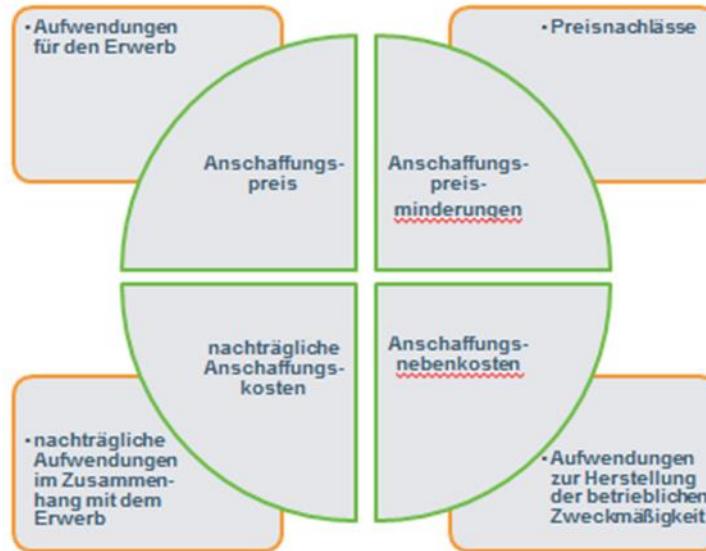
## Ansatz- und Bewertungsvorschriften

Anlagevermögen § 247 Abs. 2 HGB	Umlaufvermögen Im Handelsrecht nicht eindeutig definiert
<p>Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind nur Gegenstände auszuweisen, die bestimmt sind, <b>dauernd</b> dem Geschäftsbetrieb zu dienen.</p> <p>Immobilien, die dazu bestimmt sind, langfristig dem Betrieb durch Vermietung oder Verpachtung zu dienen, gehören grundsätzlich zum Anlagevermögen.</p> <p>Beispiele:</p> <p>Unbebaute Grundstücke Wohn- und Gewerbeimmobilien zur Vermietung</p>	<p>Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens sind nicht dauerhaft für den Geschäftsbetrieb bestimmt.</p> <p>Beispiele:</p> <p>Wohnimmobilien zum Verkauf (Bauträgergeschäft)</p>

**Langfristig > 1 Jahr** →

→ **Kurzfristig < 1 Jahr**

### Bestandteile der Anschaffungskosten gem. § 255 Abs. 1 S. 1 HGB



# Immobilienbilanzierung - UV

## Ansatz- und Bewertungsvorschriften

Kostenart	Handelsbilanz § 255 Abs. II u. III HGB	Steuerbilanz § 6 Abs. 1 Nr. 1,2 EStG
Materialeinzelkosten	Pflicht	Pflicht
Fertigungseinzelkosten	Pflicht	Pflicht
Sondereinzelkosten der Fertigung	Pflicht	Pflicht
Material- und Fertigungsgemeinkosten	Pflicht	Pflicht
Fertigungsbedingte Abschreibungen	Pflicht	Pflicht
Allgemeine Verwaltungskosten	Wahlrecht	Pflicht
Sozialgemeinkosten	Wahlrecht	Pflicht
Fremdkapitalkosten (direkt zurechenbar)	Wahlrecht	Wahlrecht
Sondereinzelkosten des Vertriebs	Verbot	Verbot
Vertriebskosten	Verbot	Verbot
Forschungskosten	Verbot	Verbot

### Folgebewertung für VG im Umlaufvermögen bei unvorhersehbaren Wertminderungen

Außerplanmäßige Abschreibung im UV § 253 Abs. 4 HGB

Strenge Niederstwertprinzip

Abschreibungsgebot bei  
kurzfristiger Wertminderung



**Vorsichtsprinzip (Imparitätsprinzip)  
"Verlustantizipation"**

Es erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf den.....

Niedrigeren beizulegenden Wert

Börsen- oder Marktpreis

### Folgebewertung im Umlaufvermögen

### Unfertige Bauten im Umlaufvermögen



- Vergleich der Kostenschätzung mit voraussichtlich erzielbaren Erlösen inkl. Nebenkosten z.B. Vertriebskosten.
- Rücksprache mit der technischen Abteilung hinsichtlich etwaiger Kostenüberschreitungen.

### Ermittlungsschema für verlustfreie Bewertung

Verkaufserlös (abzgl. zu erwartende Preisnachlässe)

./. Angefallene und noch erwartete Herstellungskosten (einschl. Gemeinkosten)

./. Vertriebskosten (eigene und fremde)

./. eigene Verwaltungskosten

./. Zwischenfinanzierungskosten

./. Gewährleistungsrückstellung

./. sonstige Vorhaltekosten (z.B. Betriebskosten)

**= Verlustfreie Bewertung**

# Wohnungswirtschaftlicher Kontenrahmen nach BilRUG

### Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

- 810 Aufwendungen für Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens
  - 8100 Fremdkosten
  - 8101 Buchwert der in die Bebauung übernommenen unbebauten Grundstücke
  - 8102 Buchwert der verkauften unbebauten Grundstücke
  - 8103 Buchwert bebaut erworbenen Grundstücke
  - 8104 Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende Kosten
  - 8105 Laufende Aufwendungen für Eigentumsobjekte während des Vorhaltezeitraums
  - 8107 Vertriebskosten
  - 8108 Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten des Umlaufvermögens (noch nicht erschlossen, durch Dritte erschlossen oder erschlossen erworben)
  - 8109 Sonstige Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
- 811 Buchwertabgang aus geschäftsmäßigem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens

### Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft Bestandsveränderungen

#### Bestandserhöhungen bei Verkaufsobjekten

- 640 Bestandserhöhungen aus aktivierte Fremdkosten
- 641 Bestandserhöhungen aus der Übernahme unbewohnter Grundstücke in die Bebauung
- 642 Bestandserhöhungen aus aktivierte eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen
- 6450 Bestandserhöhungen aus aktivierte Fremdkapitalzinsen
- 6451 Bestandserhöhungen aus sonstigen Aktivierungen
- 6452 Zuschreibungen
- 6459 Sonstige Bestandserhöhungen

### Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

- 10 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten  
Noch nicht erschlossen/durch Dritte erschlossen oder erschlossen erworben
- 11 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten  
Selbst erschlossen
- 12 Bauvorbereitungskosten
- 15 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten
- 14 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
- 15 Noch nicht abgerechnete Betriebskosten
- 16 Andere unfertige Leistungen
- 17 Andere Vorräte
- 18 Geleistete Anzahlungen

### Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft

#### Erhaltene Anzahlungen

- 450 Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke
- 451 Anzahlungen auf unfertige Leistungen
- 459 Sonstige Anzahlungen

### Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft Umsatzerlöse

- 60 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**
  - 600 Sollmieten
  - 601 Umlagen
  - 602 Gebühren und Zuschlüsse
  - 603 Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse
  - 605 Pachterlöse
  - 606 Erlöse aus Sondereinrichtungen
  - 609 Erlösschmälerungen

- 61 Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken**
  - 610 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens
  - 611 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens
  - 612 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens
  - 613 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens

### Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft Bestandsveränderungen

#### Bestandsverminderungen bei Verkaufsobjekten

- 644 Bestandsverminderungen aus Veräußerungen
- 645 Wertminderungen (soweit sie die im Unternehmen üblichen Abschreibungen nicht übersteigen)
- 6450 Wertminderungen
- 6452 Kostenerstattungen für frühere Jahre

# Immobilienbilanzierung - UV

## Buchhalterische Erfassung des Immobilienvermögens



### Erwerb im Umlaufvermögen

#### Vorratsgrundstücke

- Direkte Erfassung auf Kontengruppe 10 – Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

#### Grundstücke für die laufende Bautätigkeit (Baubeginn im gleichen Jahr)

- Direkte Erfassung in Kontengruppe 13 – Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten
- Übernahme in die Bebauung über Kontengruppe 810
- Jahresende: Aktivierung gegen Kontengruppe 640 Bestandserhöhung

## Bauvorbereitung und Bebauung (Bauphase)

- Die in der GuV unter „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ auszuweisenden Aufwendungen für die Herstellung von Verkaufsobjekten werden über den Posten „Bestandserhöhungen“ aktiviert. Der auf die Herstellung von Verkaufsbauten entfallende Aufwand wird somit wieder neutralisiert ➔ Ergebnisneutralität

### 81 Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

- (8100) Kosten der Bauvorbereitung
- (8102) Kosten der Erschließung
- (8105) Kosten der Außenanlagen
- (8106) Kosten der zusätzlichen Maßnahmen
- (8107) Baunebenkosten
- (811) Kosten des Baugrundstücks

### 64 Bestandserhöhungen

- (640) Bestandserhöhungen aus aktivierten Fremdkosten
- (641) Bestandserhöhung aus der Übernahme unbebauter Grundstücke in die Bebauung
- (642) Bestandserhöhung aus aktivierten eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen
- (6430) Bestandserhöhung aus aktivierten Fremdzinsen

.....

### Erhaltene (Käufer-)Anzahlungen

- Ausweis unter Verbindlichkeiten\* „Erhaltenen Anzahlungen“
- Wahlrecht: Offenes Absetzen von Vorräten
- „Umbuchung auf „Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken“ mit Übergabe/Fertigstellung

\* Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag...anzusetzen

Bautätigkeit im UV			
Grundstück	Fremdkosten	Eigenleistungen	"Primärkosten"
<b>Baubeginn</b>			
<b>Übernahme des Grundstücks in die Bebauung:</b>  <b>811 an 10x</b>	<b>Eingangsrechnungen von Bauhandwerkern, etc.:</b>  <b>8103 an 4420</b> <b>8104 an 4420</b> <b>8105 an 4420</b> <b>8106 an 4420</b> <b>8107 an 4420</b>	<b>eigene Verwaltungsleistungen und eigene Architekten- oder Ingenieurleistungen:</b>  <b>sächliche Verwaltungsaufwendungen (Kto. 850)</b>  <b>Personalaufwendungen (Gruppe 83)</b>	<b>Erbbauzinsen (Kt. 852)</b>  <b>Fremdzinsen (Gruppe 87)</b>  <b>Grundsteuer (Kto. 8910)</b>
<b>Aktivierung mittels Bestandserhöhung bei Fertigstellung oder am Jahresende ohne Fertigstellung</b>			
<b>13 / 14 an 641</b>	<b>13 / 14 an 640</b>	<b>Verwaltungsleistungen: Aktivierungswahlrecht</b>  <b>Ingenieur-/ Architektenleistungen Aktivierungspflicht</b>  <b>13 /14 an 642</b>	<b>Im Zusammenhang mit dem Bau und während der Bauzeit Aktivierungswahlrechte:</b>  <b>Erbbauzinsen: 13 / 14 an 6431</b> <b>Fremdzinsen: 13 / 14 an 6430</b> <b>Grundsteuer: 13 /14 an 6431</b>
<b>Wurde auf einen selbstverschlossenen Grundstück gebaut, so ist noch das Grundstück aus der Gruppe 11 umzubuchen:</b>  <b>13 / 14 an 11x</b>	<b>Ein eventueller Bestand auf dem Konto 12 aus dem Vorjahr ist umzubuchen:</b>  <b>13 /14 an 12</b>		

rewemick

### Zeitpunkt der Bilanzierung von erhaltenen Anzahlungen?



### Erhaltene Anzahlungen

#### 1. Möglichkeit: Passivierung der Erhaltenen Anzahlung ohne Vereinnahmung?

- Rechtsanspruch (bereits vor Vereinnahmung)
- Vollständigkeitsgebot
- Doppelte Buchführung

#### 2. Möglichkeit: Passivierung der Erhaltenen Anzahlung mit Vereinnahmung?

- Nach dem Grundsatz, dass schwebende Geschäfte nicht bilanziert werden
- Zahlungsmittelzugang ausschlaggebend für Passivierung  
(Geldeingang auf dem Konto des Gläubigers)

# Bilanzierung der Bautätigkeit im Umlaufvermögen

## Gewinnrealisierung

### Bruttoausweisprinzip im Umlaufvermögen

- Bauumsätze im Umlaufvermögen sind Teil des betrieblichen Leistungsprozesses und damit in der Gewinn- und Verlustrechnung sichtbar zu machen.
- Bruttoerlöse (vereinbarte Kaufpreise) abzgl. Erlösschmälerungen sind in der GuV unter dem Posten „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ zu zeigen.
- Buchwert wird als „Aufwand für Verkaufsgrundstücke“ gezeigt

### Nettoausweisprinzip im Anlagevermögen (Regelfall)

- Nicht regelmäßige Verkäufe aus dem Anlagevermögen
- Nur Mehr- oder Mindererlös wird in GuV gezeigt

→ **Saldierter Ausweis**

### Bruttoausweisprinzip im Anlagevermögen im Ausnahmefall (nach BiLRUG)

- Regelmäßig, wiederkehrende Verkäufe aus dem Anlagevermögen im Rahmen der Geschäftstätigkeit
- analog Vorgehensweise Umlaufvermögen

### Bruttoausweisprinzip im Umlaufvermögen

Ford. aus Verkauf v. Grundstücken (10)  
**T€ 100,0**

an

Umsatzerlöse aus dem Verkauf v. bebauten  
Grundstücken (610) **T€ 100,0**

Bestandsverminderungen aus  
Veräußerungen (644) **T€ 70,0**

an

Grundstücke mit fertigen Bauten (14)  
**T€ 70,0**

### Nettoausweisprinzip im Anlagevermögen (Regelfall)

Ford. aus Verkauf v. Grundstücken (21)  
**T€ 100,0**

an

Grundstücke und grundstücksgleiche  
Wohnbauten (00) **T€ 70,0**

Erträge aus Anlagenverkäufen (660)  
**T€ 30,0**

### Werkvertrag

Die auf den Bau noch nicht fertig gestellten Wohnungen gerichteten Verträge sind Werkverträge.

### Handelsrecht/Steuerrecht

- Gewinnrealisierung mit Fertigstellung und Abnahme, (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB§ 5 Abs. 1 S.1 EStG).



## Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen

### BFH-Urteil vom 14.05.2014 (VIII R 25/11)

- Gewinnrealisierung bereits durch auftragsgemäße Erbringung von Planungsleistungen nach § 8 Abs. 2 HOAI 1996:
  - (Teil-) Leistung **abnahmefähig** erbracht (Noch keine Abnahme!)
  - Prüfbare **(Abschlags-) Rechnung**
- IDW weist mit Schreiben vom 08.04.2015 an die Finanzverwaltung auf die GoB hin: Eine Gewinnrealisierung tritt bei Werkverträgen erst im Zeitpunkt des Gefahrenübergangs, also regelmäßig im Zeitpunkt der Abnahme der Leistung, ein
- Durch Anwendung des BFH-Urteils ergibt sich eine erfolgswirksame Nachholung der Gewinnrealisation früherer Jahre und damit entsprechender Steuernachzahlungen

### Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen

#### BMF-Schreiben vom 29.06.2015

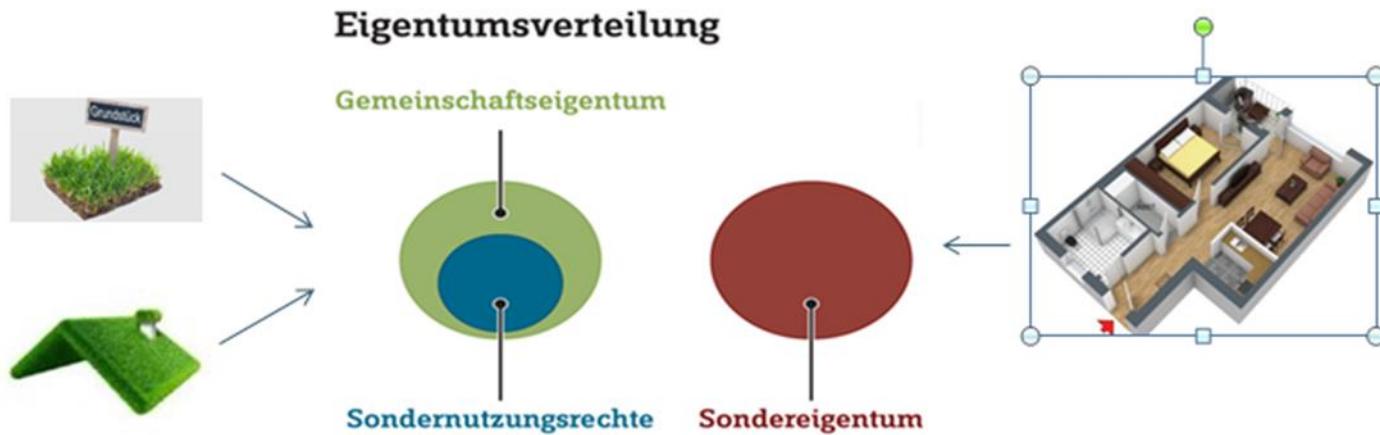
- In dem Schreiben wird der Argumentation des BFH gefolgt und erheblich ausgeweitet.
- Zusätzlich wird für **Abschlagszahlungen nach § 15 Abs. 2 HOAI n.F. und nach § 632a BGB (Werkverträge)** das **gleiche Vorgehen** festgelegt.
- Zur Vermeidung von Härten darf der resultierende Gewinn gleichmäßig auf das Wirtschaftsjahr der erstmaligen Anwendung sowie ein bzw. zwei folgende Wirtschaftsjahre verteilt werden.
- Das BMF hat mit Schreiben vom 15.03.2016 sein BMF-Schreiben vom 29.06.2015 aufgehoben.

## Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen

### BMF-Schreiben vom 15.03.2016

- Eine Werk- oder Dienstleistung sei nach diesen Grundsätzen als „wirtschaftlich erfüllt“ anzusehen, wenn – sie abgesehen von unwesentlichen Nebenleistungen – erbracht worden ist.
- Bei Werkverträgen i.S. von § 631 BGB bedarf es grundsätzlich der Übergabe und der Abnahme des Werks durch den Besteller (§ 640 BGB), um die handels- und steuerrechtliche Abnahme des Werks herbeizuführen.

### Besonderheit bei Eigentumswohnungen Sonder- vs. Gemeinschaftseigentum



### Verkauf aus dem Umlaufvermögen

#### Anteilige Ausbuchung bei Verkauf

**Beispiel:** Bauträgermaßnahme umfasst insgesamt 18 (geteilte) Wohnungen und davon werden drei verkauft.

- Ermittlung der Bestandsverminderung nach Miteigentumsanteilen, m<sup>2</sup>, Verkaufspreis



# Bilanzierung der Bautätigkeit im Umlaufvermögen

## Rückstellungen

### Relevante Rückstellungen nach § 249 HGB im Zusammenhang mit der Bauträgeraktivität

- Sonstige Rückstellungen
- *Ausstehende Rechnungen*
- *Ausstehende Kosten*
- *Drohverlustrückstellung*
- *Gewährleistungsrückstellung*

### Rückstellung für ausstehende Rechnungen

- Es handelt sich um eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten.  
(Kurzfristige Rückstellung – Keine Abzinsung)
- Für die Lieferung oder Leistung ist die Rechnungen im abgelaufenen Geschäftsjahr bis zur Bilanzaufstellung noch nicht eingegangen.

### Handelsbilanz

- In Höhe des voraussichtlichen Rechnungsbetrags.

### Steuerbilanz

- Steuerrechtlich gilt ein Passivierungsgebot.

### Rückstellung für ausstehende Kosten für übereignete Einheiten

- Es handelt sich um eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten.  
(Kurzfristige Rückstellung – Keine Abzinsung)

#### Beispiel

- Außenanlagen übereigneter Neubaueinheit sind noch nicht fertiggestellt.

### Handelsbilanz

- In Höhe der voraussichtlichen Kosten.

### Steuerbilanz

- Steuerrechtlich gilt ein Passivierungsgebot.

### Drohverlustrückstellung

(§ 249 Abs. 1 HGB)

- Unterfall der Rückstellungskategorie für ungewisse Verbindlichkeiten.
- Die Rückstellung ist für den Betrag zu bilden um den die aus einem schwebenden Geschäft resultierende Verbindlichkeit die korrespondierende Forderung übersteigt.

#### Beispiel

- Erwartete Kosten für noch nicht erstellte oder fertiggestellte Verkaufsobjekte, die mit dem erzielbaren Veräußerungspreis nicht gedeckt werden können (sofern keine verlustfreie Bewertung vorgenommen wurde).
- Z.B. Drohende Verluste aus Vermietungsgarantien.

### Drohverlustrückstellung

#### Handelsbilanz

Umlaufvermögen (strenges Niederstwertprinzip)

- Primat der Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.
- Der hinausgehende Verlustanteil entspricht Drohverlustrückstellung.

#### Steuerbilanz

- Steuerrechtlich gilt ein Passivierungsverbot.

### Gewährleistungsrückstellung

(§ 249 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 HGB)

- Es handelt sich um eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten.
- Faktische Verpflichtung, denen sich das Unternehmen ohne rechtlich zu einer Leistung gezwungen zu sein, nicht entziehen kann. Diese liegt nur vor, wenn der Gewährleistungsaufwand im Zusammenhang mit einer vorangegangenen Lieferung oder Leistung durch den Bilanzierenden selbst entsteht.

#### Beispiel

- Vorgesehene Aufwendungen für reine Kulanzleistungen an veräußerten Objekten.
- Behebung von Mängeln an eigenen Lieferungen und Leistungen.
- Mängel, die dem Verkäufer angelastet werden können (z.B. Material- und Funktionsfehler).

### Gewährleistungsrückstellung

#### Handelsbilanz

- Bildung einer Einzel- oder Pauschalrückstellung.
- Vollkosten der voraussichtlich zu erbringenden Kulanzleistung.  
Basis: Erfahrungswerte der Vergangenheit
  - 0,5 % bis 2,0 % von den Umsatzerlösen bei Pauschalrückstellung

#### Steuerbilanz

- Steuerrechtlich gilt ein Passivierungsgebot.
- Prozentsatz muss den tatsächlich in der Vergangenheit eingetretenen Verhältnissen entsprechen (BFH, Urteil v. 7.10.1982 - IV R 38/80, BStBl. II 1983, 104).



Bilanz	
Aktiva	Passiva
Immobilien im AV	Eigenkapital
Immobilien im UV	Fremdkapital

Bilanzierung der Bautätigkeit im Umlaufvermögen

**Sonderfall: Umwidmungen**

### Umwidmungen vom Anlagevermögen in das Umlaufvermögen

- Beispiel: Unbebautes Vorratsgrundstück des Anlagevermögens wird parzelliert, soll bebaut und anschließend als Bauträgermaßnahme verkauft werden
- Änderung der Zweckbestimmung
- i.d.R. Erfolgsneutrale Umwidmungen.

### Hinweis

- Zweckbestimmung ändert sich nicht durch bloße Verkaufstätigkeit.

### Umwidmungen vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen (Regelfall)

#### 1. Möglichkeit: Erfolgsneutrale Umwidmungen

Bilanz	
Soll	Haben
Immobilien im AV	Immobilien im UV

## Umwidmungen vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen (Regelfall)

### 2. Möglichkeit: Erfolgswirksame Umwidmungen (betrieblicher Leistungsprozess)

Bilanz		GuV	
Soll	Haben	Soll	Haben
Immobilien im AV	Immobilien im UV	Bestandsverminderung	Sonst. aktivierte Eigenleistungen

# Bilanzierung der Bautätigkeit im Umlaufvermögen

## Anhang und Lagebericht

## Anhang

- Ausführungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Insbesondere aktivierte eigene Leistungen, hinsichtlich (nicht) enthaltener eigener Verwaltungskosten (Wahlrecht gem. § 255 Abs. 2 S. 3 HGB)

*„Zum Verkauf bestimmte Grundstücke (mit fertigen und unfertigen Bauten) sind mit Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Eigene technische Leistungen und Verwaltungskosten wurden in Höhe von insgesamt T€ 100 aktiviert.“*

- Angabe zu vorgenommenen Abschreibungen auf einen niedrigeren beizulegenden Wert gem. § 253 Abs. 4 HGB

*„Bei den unfertigen Bauten des Umlaufvermögens wurden gem. § 253 Abs. 4 HGB Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von T€ 50 vorgenommen.“*

### Anhang

- Ggf. Angaben zu finanziellen Verpflichtungen aus bereits abgeschlossenen Bauverträgen (§ 285 Nr. 3a HGB), falls diese zur Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind

*„In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen aufgrund bereits zum Bilanzstichtag eingegangenen Bauverpflichtungen für Bauträgermaßnahmen in Höhe von € 1,0 Mio.“*

- Ggf. Angabe von wesentlichen Beträgen in den sonstigen Rückstellungen gem. § 285 Nr. 12 HGB (z.B. noch ausstehende Rechnungen, Gewährleistungsverpflichtungen)

*„In den sonstigen Rückstellungen sind mit einem nicht unerheblichen Betrag enthalten: Rückstellungen für Gewährleistungsansprüche T€ 93,4“*

### Lagebericht: Allgemeine Angaben nach § 289 Abs. 1 HGB

„Im Lagebericht sind der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Kapitalgesellschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.“

Er hat eine ausgewogene und umfassende, dem Umfang und der Komplexität der Geschäftstätigkeit entsprechende Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage der Gesellschaft zu enthalten.

In die Analyse sind die für die Geschäftstätigkeit bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren einzubeziehen und unter Bezugnahme auf die im Jahresabschluss ausgewiesenen Beträge und Angaben zu erläutern.

Ferner ist im Lagebericht die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zu beurteilen und zu erläutern; zugrunde liegende Annahmen sind anzugeben.“

### ▪ Lagebericht: Beispiel Bauträgerbereich

#### **Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

*„Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis September 2014 wurde in Deutschland der Bau von 212.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,2 % oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2013. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2014 damit weiter fortgesetzt. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet daher für 2015 mit mehr als 250.000 neuen Wohnungen in Deutschland. Damit bleibt der Wohnungsbau die treibende Kraft des Branchenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie.“*

*Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an.*

*Die Gesellschaft profitiert von dieser Entwicklung, wenn auch nicht ganz so stark wie die großen Ballungsgebiete. In unserer Region ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen*

## Lagebericht: Beispiel Bauträgerbereich

### Geschäftsverlauf

*„Im Berichtsjahr wurden 10 Reihenhäuser fertiggestellt; zum 1.12.2015 wurden bereits 9 Reihenhäuser an die Käufer übereignet. Eine letzte Einheit steht nach Baufertigstellung abschließend noch zur Vermarktung zur Verfügung. In Baudurchführung befanden sich am Bilanzstichtag 10 Eigentumswohnungen.“*

*„Weiterhin wurden zwei Grundstücke mit Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten zum 1.10.2015 veräußert. Zum 31.12.2015 umfasst der Grundstücks vorrat für das Bauträgergeschäft noch rd. 9.000 qm.“*

## Lagebericht: Beispiel Bauträgerbereich

### Nachtragsbericht gem. § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB

*Nach Schluss des Geschäftsjahres begonnene/veräußerte Maßnahmen, soweit nicht von untergeordneter Bedeutung.*

*„Von den zum 31.12.2015 in Bau befindlichen 10 Eigentumswohnungen in C (II. Bauabschnitt) waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts alle Einheiten verkauft. Im II. Quartal 2015 wurde mit dem Bau von 25 Reihenhäusern in C (III. Bauabschnitt) begonnen.“*

## Lagebericht: Beispiel Bauträgerbereich

### Prognosebericht

*„Das Bauträgergeschäft ist weiterhin ein wesentlicher Bestandteil zur Erreichung des Ergebnisses. Bei den geplanten Instandhaltungsausgaben, gesicherten Mieteinnahmen und den erwarteten Verkaufserlösen aus Bauträgermaßnahmen wird für das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von € 1,5 Mio. gerechnet.“*

### Risikobericht

*„Risiken könnten entstehen, wenn die Eigentumsmaßnahmen nicht wie geplant verkauft werden könnten. Aufgrund der Grundstücksverkäufe im Jahr 2015 sowie der weiteren Bebauung unseres Grundstücksverrads stellt die Akquisition von Bauträgergrundstücken in den kommenden Jahren eine Herausforderung dar. Unserer Ergebnisprognose liegt die Annahme einer Steigerung der Baupreise von 10,0 % zugrunde. Bei stärker ansteigenden Baupreisen steigt das Risiko, dass wir unsere Ergebnisprognose nicht halten können.“*

## Lagebericht: Beispiel Bauträgerbereich Prognosebericht

*„Im Bauträgersegment widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben, welche auf eine große Interessensgruppe stößt. Insbesondere durch den Bau von energetischen und barrierefreien Reihenhäusern verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktsituation. Aufgrund der Diversifizierung des Bauträgergeschäfts auf unterschiedliche Standorte und Zielgruppen rechnen wir für die Jahre 2015/2016 mit positiven Ergebnisbeiträgen.“*

# Bilanzierung der Bautätigkeit im Umlaufvermögen

## **Aspekte zur Prüfung und deren Vorbereitung**

### Jahresabschlussprüfung

- Abstimmung Posten/Bestandsveränderungen
- Rückstellungsbewertung
- Werthaltigkeit der unverkauften Bestände
- Übersicht über im Bau befindliche/geplante Objekte
- Bestandsentwicklung der fertigen und unfertigen Bauten
- Kostenstand (etwaige Kostenüberschreitungen?)
- Kalkulationsunterlagen je Baumaßnahme
- Verkaufsstand entspricht Marktentwicklung
- Übersicht zu vorliegenden Beurkundungen
- Regelmäßige Information der Gremien (und ggfs. Beschlussfassung)



### MABV

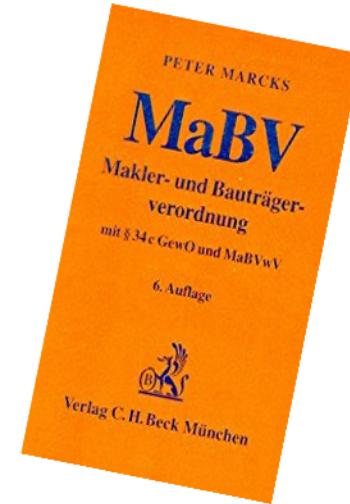


Gesetzliche Grundlagen	
§ 3 MABV	Hereinnahme von Vermögenswerten
§ 4 MABV	Bauvorhabengerechte Verwendung
§ 5 MABV	Hilfspersonal
§ 6 MABV	Getrennte Vermögensverwaltung
§ 7 MABV	Ausnahmeverordnung
§ 8 MABV	Rechnungslegung
§ 9 MABV	Anzeigepflichten
§ 10 MABV	Buchführungspflicht (Aufzeichnungs- und Nachweispflichten)
§ 11 MABV	Informationspflicht
§ 12 MABV	Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen
§ 14 MABV	Aufbewahrung

### MABV

- Exakte Bestandsangaben und Bestandsentwicklung (Verkaufsmaßnahmen, Wohneinheiten, Stellplätze, Garagen)
- Verkaufsvolumen (anhand ursprünglich oder angepasster Preisliste)
- Kaufverträge (Bauträgerverträge)
- Kaufpreiszahlungen entsprechend der Ratenanforderung (einschließlich früherer Jahre)
- Bauvorhabengerechte Verwendung der erhaltenen Kaufpreisraten

MABV Prüfung muss nicht analog zur Jahresabschlussprüfung stattfinden



# Immobilienbilanzierung - UV

## Zugangs- und Folgebewertung



Quelle: [www.immochart.de](http://www.immochart.de)

1. Besonderheiten zur Immobilienbilanz
2. Immobilienbilanzierung
  - Relevante Verlautbarungen des Berufsstands der Wirtschaftsprüfer
  - Abgrenzung Anlage- und Umlaufvermögen
  - Zugangs- und Folgebewertung
  - **Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten**
  - Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

## Herstellungskosten vs. Instandhaltungskosten

### IDW RS IFA 1

IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung:  
Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und  
Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz  
(IDW RS IFA 1)  
(Stand: 25.11.2013)

1. Vorbemerkungen
2. 2.1. Herstellung eines Vermögensgegenstands
- 2.2. Erweiterung eines Vermögensgegenstands
- 2.3. Wiederliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinweg
- 2.3.1. Ursprünglicher Zustand
- 2.3.2. Wiederliche Verbesserung
- 2.3.2.1. Nutzungsdauer
- 2.3.2.2. Gebäudequalität
- 2.3.2.3. Anschaffungswert einer Herstellungskosten
- 2.4. Zusammenhängende Baumaßnahmen
- 2.4.1. Besonderheiten bei komponentenweiser planmäßiger Abschreibung
- 2.4.2. Außerplanmäßige Abschreibungen bei nicht planmäßiger Herstellungskosten

### IDW RS IFA 1

Stand: 25.11.2013

1. Diese IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung erfasst die IDW Stellungnahme des Wohnungswirtschaftlichen Fachkonsenses (1996). Zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungsaufwand bei Gebäuden. Sie betrifft sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien.
2. Für bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden werden unterschiedliche Begriffe verwendet (z.B. Instandhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung). Bei der bilanziellen Beurteilung dieser Maßnahmen ist zwischen aktivierungsplädierten Herstellungskosten und nicht aktivierbaren Erhaltungsaufwand zu differenzieren.

3. Nach § 255 Abs. 2 Satz 1 BGB sind Aufwendungen als Herstellungskosten zu aktivieren, wenn eine der drei folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:
  - Herstellung eines Vermögensgegenstands
  - Erweiterung eines Vermögensgegenstands

4. Verordnung vom Immobilienwirtschaftlichen Fachkonsens (IFK) am 25.11.2013. Billigkeit

et. Erg. 4B; Februar 2014

### GdW Standard

Modernisierung von Gebäuden – zur  
Abgrenzung von Herstellungskosten  
und Instandhaltungskosten (Erhaltungs-  
aufwand) in der Handelsbilanz

Rechnungslegungsstandard der Konferenz  
der Prüfungsdirektoren des GdW Bundes-  
verband deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

August 2022

### IDW RS IFA 2

Stand: 27.4.2015

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

(Stand: 27.04.2015)

1. Vorbemerkungen
2. Rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen
3. Zugangsbewertung
4. Folgebewertung
- 4.1. Nachträgliche Änderungen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- 4.2. Planmäßige Abschreibungen von Gebäuden
- 4.2.1. Beginn der Abschreibung
- 4.2.2. Vorausichtliche Nutzungsdauer
- 4.2.3. Abschreibungsmethode
- 4.2.4. Abschreibungsssteigigkeit
- 4.3. Außenplanmäßige Abschreibungen von Grund und Boden sowie Gebäuden
- 4.3.1. Grundlagen
- 4.3.2. Bewertung bei dauerhafter Nutzungsabsicht
- 4.4. Wertzuflutungen
- 4.4.1. Bewertung bei voraussichtlich nicht dauerhafter Nutzungsabsicht

1. Vorbemerkungen
2. 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 RS 10 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 Fachkonsenses (1993). Abschreibungen auf Wohngebäude des Anlagevermögens in der Handelsbilanz von Wohnungsunternehmen sowie die IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung Berücksichtigung von stadtseitigem Leerstand bei der Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden (IDW RS WFA 1).

# Allgemeine Einführung in den IDW RS IFA 1

### Allgemeine Einführung in den IDW RS IFA 1

#### Gegenstand

- Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden

#### Anlass

- Änderungsbedarf aufgrund der zunehmenden Bedeutung der energetischen Sanierung und der gestiegenen Anforderungen durch die Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Änderungsbedarf aufgrund des BilMoG (z.B. Komponentenansatz)

### Allgemeine Einführung in den IDW RS IFA 1

**IDW RS IFA 1** ersetzt die

IDW Stellungnahme  
des Fachausschusses (WFA) 1/1996:

Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und  
Herstellungsaufwand bei Gebäuden

### Allgemeine Einführung in den IDW RS IFA 1

#### Klarstellungen und Ergänzungen

Erweiterung eines  
Vermögensgegenstands

Ergänzung von gegensätzlichen Sachverhalte, die zu keiner  
Erweiterung des Vermögensgegenstands führen

Wesentliche Verbesserung

Erstmals Unterscheidung nach den Kriterien Nutzungsdauer  
und Gebäudequalität

Aussagen in Bezug  
auf die Nutzung des  
Komponentenansatzes

Umsetzung bei komponentenweiser planmäßiger  
Abschreibung (vgl. IDW RH HFA 1.016)

Quelle: IDW RS IFA 1

### Allgemeine Einführung in den IDW RS IFA 1

#### Klarstellungen und Ergänzungen

Anschaffungsnahe  
Herstellungskosten

Erstmals Begriffserklärung der anschaffungsnahen  
Herstellungskosten

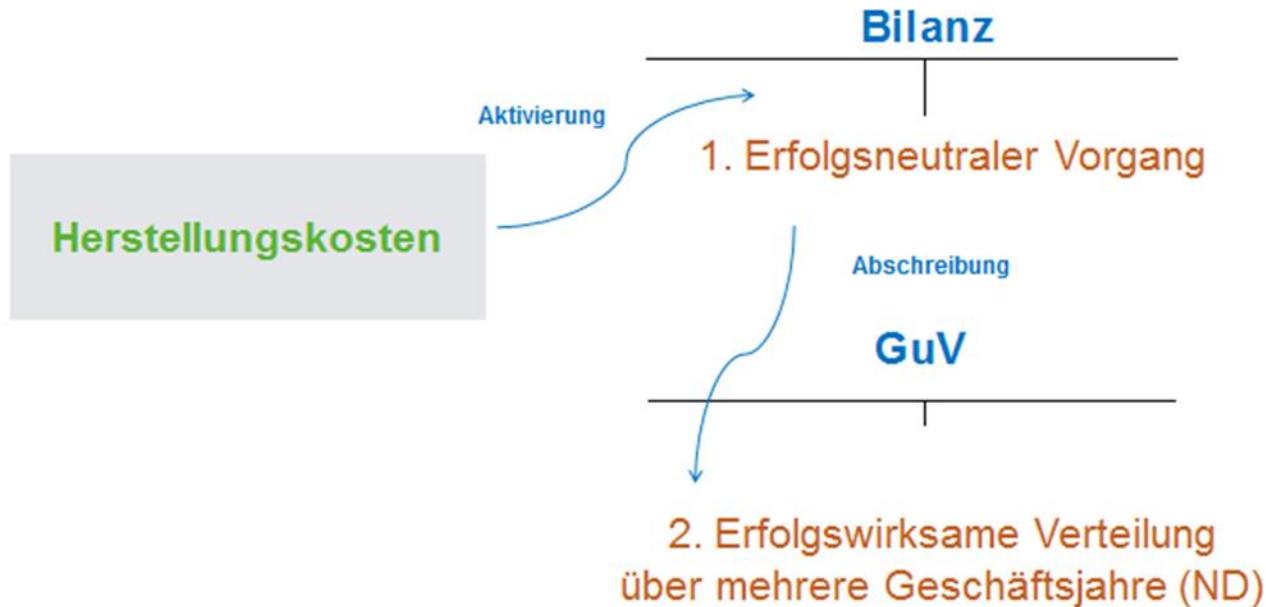
Quelle: IDW RS IFA 1

# Wirkungsweise von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



# Immobilienbilanzierung

Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



### Bilanzielle Darstellung

#### 1. Aktiva

Immobilienvermögen

#### Passiva

Eigenkapital

Fremdkapital

#### 2.

#### Aktiva

Immobilienvermögen

#### Passiva

Eigenkapital

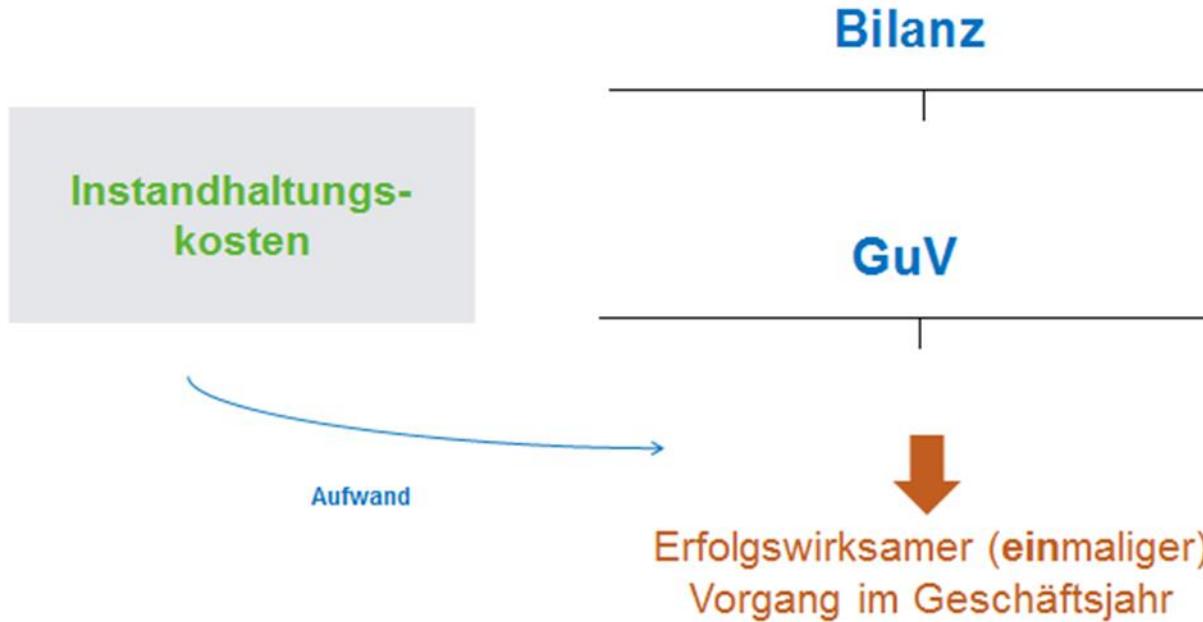
Fremdkapital



→ Bilanzverlängerung oder Aktivtausch

# Immobilienbilanzierung

Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



### Darstellung in der Erfolgsrechnung

1. Soll	Haben
Aufwand	Erträge
Gewinn	
2. Soll	Haben
Instandhaltungsaufwand	Erträge
Gewinn	

→ **Gewinnreduktion bzw. EK Belastung**

## **Handels- und Steuerrecht:**

Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen sind regelmäßig Erhaltungsaufwand. Dies gilt auch für Maßnahmen, deren Ziel darin besteht, dem Gebäude den zeitgemäßen Wohnkomfort wiederzugeben, den es ursprünglich einmal besessen hat und den es durch den technischen Fortschritt und die Veränderung der Lebensgewohnheiten verloren hat.

## **Herstellungskosten**

## **Handels- und Steuerrecht:**

Kosten für bauliche Maßnahmen, in deren Folge etwas Neues, bisher nicht Vorhandenes geschaffen wird. Es handelt sich dann um Herstellungsaufwand, der nicht erfolgswirksamer, sondern aktivierungspflichtiger Aufwand ist.

- Wesentliche Substanzmehrung oder Erweiterung**
- Erhebliche Wesensänderung**
- Verbesserung über den bisherigen Zustand hinaus**

# Immobilienbilanzierung

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



## Aktivierungsvoraussetzungen





### Herstellung eines Vermögensgegenstands

Auszug IDW RS IFA 1....

*Eine bauliche Maßnahme an einem bestehenden Gebäude hat den Charakter der Herstellung eines neuen Gebäudes, wenn wesentliche Teile des Gebäudes so sehr abgenutzt waren, dass das Gebäude – gänzlich oder in seiner bisherigen Funktion – unbrauchbar geworden ist (Vollverschleiß) und durch die Verwendung der noch nutzbaren Teile ein neues Gebäude hergestellt wird.*

*Voraussetzung für die Herstellung eines neuen Gebäudes ist, dass das Gebäude aufgrund baulicher Maßnahmen als in bautechnischer Hinsicht neu anzusehen ist ....*



Quelle: IDWRS IFA 1

### Herstellung eines Vermögensgegenstands





### Erweiterung eines Vermögensgegenstandes

Eine Erweiterung eines Gebäudes ist gegeben, wenn bauliche Maßnahmen dazu dienen, das Gebäude in seiner Substanz zu vermehren (z. B. nachträglicher Einbau neuer Bestandteile mit bisher nicht vorhandenen Funktionen) oder die nutzbare Fläche zu vergrößern

z. B. Aufstockung, Anbau, sonstige Vergrößerung der nutzbaren Fläche



Quelle: IDW RS IFA 1

### Erweiterung eines Vermögensgegenstands



### Wesentliche Substanzmehrung

→ Substanzmehrung muss zu einer Erweiterung des Gebäudes führen

#### Beispiele:

Aufstockung, Anbau, sonstige Vergrößerung der nutzbaren Fläche, nachträglicher Einbau bisher nicht vorhandener Bestandteile

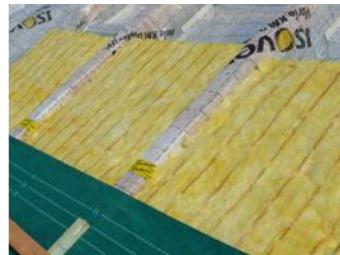
**Substanzmehrung** liegt dagegen nicht vor, wenn der neue Gebäudebestandteil oder die neue Anlage die Funktion des bisherigen Gebäudebestandteils für das Gebäude in vergleichbarer Weise erfüllt

Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten (2022)

### Nachträglicher Einbau neuer Bestandteile mit bisher nicht vorhandenen Funktionen (Neuerungen)

- Ein nachträglicher Einbau von neuen Bestandteilen mit bisher nicht vorhandenen Funktionen liegt z. B. beim erstmaligen Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems mit zusätzlicher Wärme- oder Schallschutzfunktion vor.

**Voraussetzung ist allerdings, dass bisher kein Wärmeschutz vorhanden war**





### Wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus

- Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen sind, als Herstellungskosten zu behandeln, wenn sie zu einer über **den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung** führen, soweit sie nicht als Kosten/Herstellung der Betriebsbereitschaft bereits zu den Anschaffungskosten nach § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB gehören



# Immobilienbilanzierung

Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten

IDW RS IFA 1 hat folgende Kriterien näher konkretisiert....

Wesentliche  
Verbesserung



Über den  
ursprünglichen  
Zustand hinaus



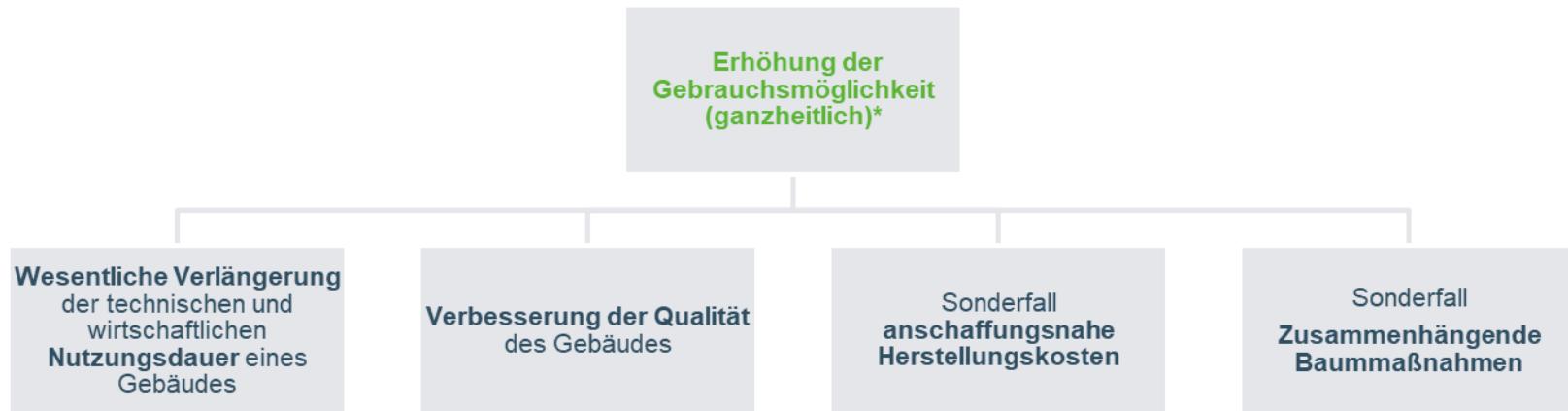
### Ursprünglicher Zustand

Auszug IDW RS IFA 1....

Als ursprünglicher Zustand i.S.v § 255 Abs. 2 S.1 HGB gilt der Zustand des Gebäudes **zu dem Zeitpunkt, in dem der Eigentümer das Gebäude in sein Vermögen aufgenommen hat**. Dies ist grundsätzlich der Zeitpunkt, in dem der Eigentümer das Gebäude in sein Vermögen aufgenommen hat. Sind die ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgrund baulicher Maßnahmen nachträglich erhöht worden, so ist in Bezug auf diese Veränderung nunmehr der Zustand nach Durchführung dieser Maßnahme als ursprünglicher Zustand anzusehen.

### Wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus

- Die Maßnahmen gehen über eine zeitgemäße substanzerhaltende (Bestands-) Erneuerung hinaus
- Der Gebrauchswert wird dadurch insgesamt deutlich erhöht
- Es werden für die Zukunft erweiterte Nutzungsmöglichkeiten geschaffen
- Indizien:  
Steigerung des Wohnstandards, neue Wohnungskategorie, Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer, Anstieg der erzielbaren Miete über die modernisierungsbedingten Mietsteigerungen hinaus

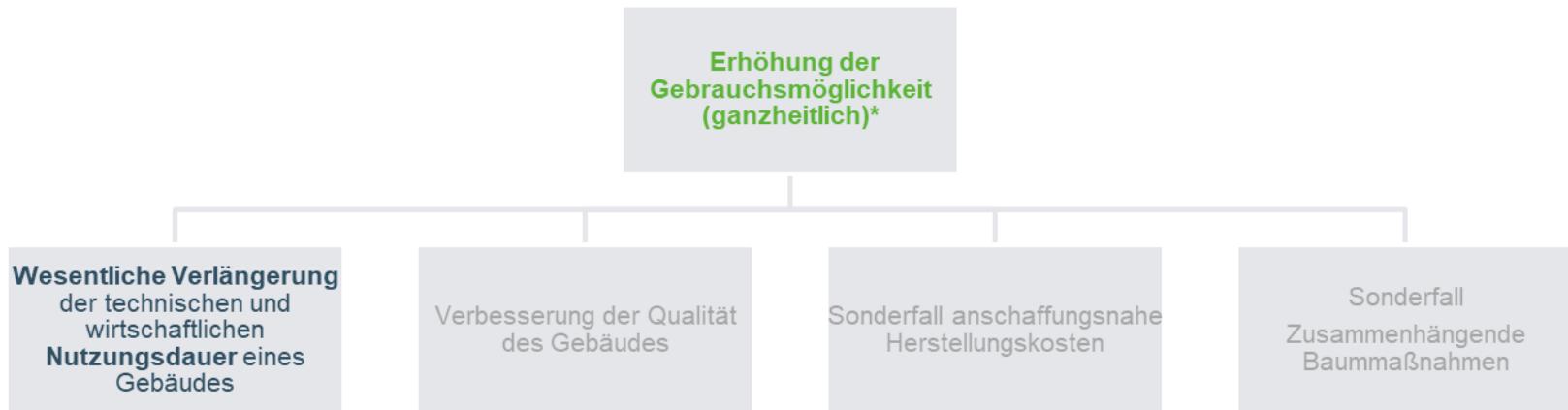


\*Eine wesentliche Verbesserung ist gegeben, wenn über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinaus die Gebrauchsmöglichkeit des Gebäudes (Nutzungspotential) im Ganzen deutlich erhöht wird.

Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

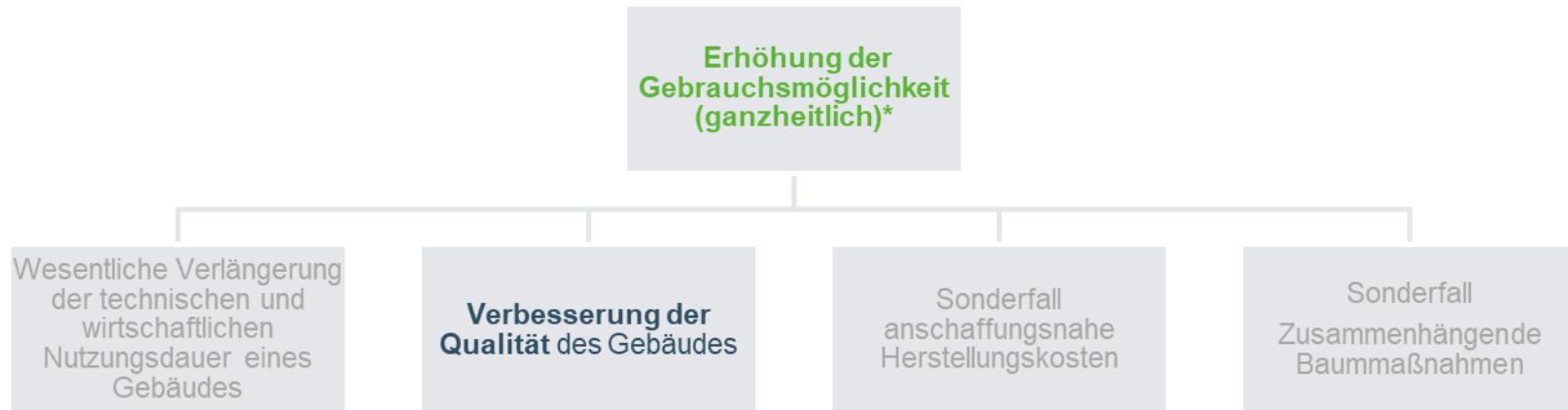
# Immobilienbilanzierung

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



### Verlängerung Nutzungsdauer

- statische Grundsubstanz verändert?
- technischer Nachweis?
- Verlängerung technische/wirtschaftliche ND



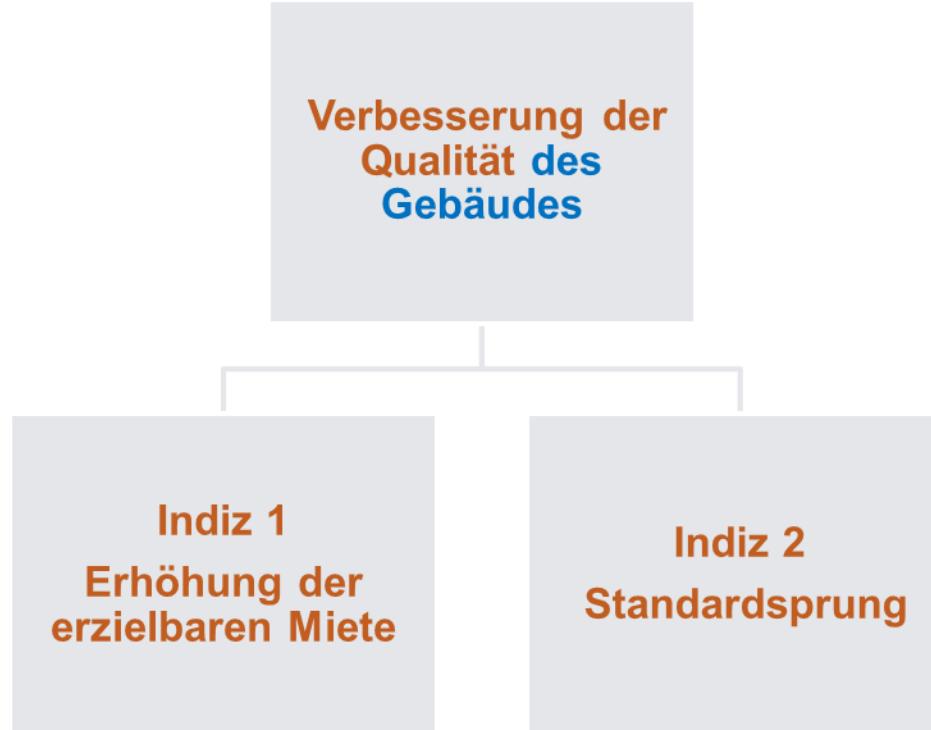
\*

Eine wesentliche Verbesserung ist gegeben, wenn über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinaus die Gebrauchsmöglichkeit des Gebäudes (Nutzungspotential) im Ganzen deutlich erhöht wird.

Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

# Immobilienbilanzierung

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



### Hebung des Standards - (Standardsprung)



Führt ein Bündel von Baumaßnahmen bei mindestens drei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale (von fünf Bereichen) zu einer Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswertes, hebt sich der Standard eines Gebäudes – Standardsprung.

→ Aktivierungspflichtig

### Beispielhafte Ausstattungsstandards (2022)

Ausstattung	Einfacher Standard	Mittlerer Standard	Anspruchsvoller Standard
<b>Fenster</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfachverglasung</li> <li>• Holzkastenfenster</li> <li>• Holz- oder Kunststoffverbundfenster ohne Rollläden in allen Wohn- und Schlafräumen</li> </ul>	Isolierverglaste Fenster mit manuell bedienbaren Rollläden in den Wohn- und Schlafräumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolierverglaste Fenster mit elektrisch bedienbaren Rollläden in den Wohn- und Schlafräumen</li> </ul>
<b>Heizung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelöfen</li> <li>• Elektrische Speicherheizung (ohne moderne Regelung)</li> <li>• Etagenheizungen (Gas/Elektro)</li> <li>• Zentralheizung ohne Solarthermie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentralheizung mit Solarthermie</li> <li>• Fernwärme mit einem Primärenergiefaktor <math>&gt;0,3</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentralheizung mit 100%iger Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie alleine ist nicht ausreichend)</li> <li>• Elektrische Speicherheizung mit Regelkonzept mit 100%iger Nutzung erneuerbarer Energien</li> <li>• Fernwärme mit einem Primärenergiefaktor <math>\leq 0,3</math></li> </ul>
Warmwasser-versorgung	Dezentrale Warmwasserbereitung auch für Bad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Warmwasserbereitung für Bad (auch mit Wohnungsstationen)</li> <li>• Küche ggf. auch dezentral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Warmwasserversorgung für Bad und Küche (auch mit Wohnungsstationen)</li> </ul>
<b>Sanitär</b> Sanitärausstattung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfach-Bad z. B. mit freistehender Badewanne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad mit Handwaschbecken, Einbauwanne oder Einbau-dusche WC oder separates WC</li> <li>• Vorwandinstallation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie mittlerer Standard jedoch bei größeren Wohnungen (i. d. R. ab 3 Zimmern) mit Wanne und Dusche, zweites Handwaschbecken, separates WC,</li> <li>• Vorwandinstallation</li> <li>• Barrierefrei</li> </ul>
Wandbehandlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alte Wandfliesen (z. B. grün oder braun)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fliesen tür- oder raumhoch mit neutralen Farben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Großformatige Fliesen nur in Spritzwasserbereichen</li> </ul>
Bodenbelag	Kunststoff	Fliesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Großformatige Fliesen/Naturstein, sonstige aufwendige Bodenbeläge</li> </ul>

Anpassungen vor allem im Bereich „Mittlerer Standard“

# Immobilienbilanzierung

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten

### Beispielhafte Ausstattungsstandards (2022)

<b>Elektroinstallation/ Informationstechnik</b>	kein FI-Schutzschalter vorhanden	<ul style="list-style-type: none"><li>Unterverteilung mit FI-Schutzschalter</li><li>Gemeinschaftsantenne mit Anschlussdose in allen Wohn- und Schlafräumen</li><li>Türöffner/einfache Gegensprechanlage</li><li>Informationstechnische Anlagen mit Sternverkabelung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Unterverteilung mit FI-Schutzschalter</li><li>Breitbandkabel oder Satellitenanlage</li><li>Türöffner/Gegensprechanlage mit Video</li><li>Smart-Home-Technik</li></ul>
<b>Wärmedämmung</b> (Fassade, Dach, oberste Dachdecke Kellerdecke)	Ohne/einfache Dämmung	<ul style="list-style-type: none"><li>Dämmstandard 30% <u>über</u> dem des Referenzgebäudes nach GEG</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Dämmstandard 30% <u>unter</u> dem des Referenzgebäudes nach GEG</li></ul>

### Hauptkriterien 2022

- Fenster
- Heizung
- Sanitär
- Elektroinstallation
- Wärmedämmung

### Hauptkriterien 2014

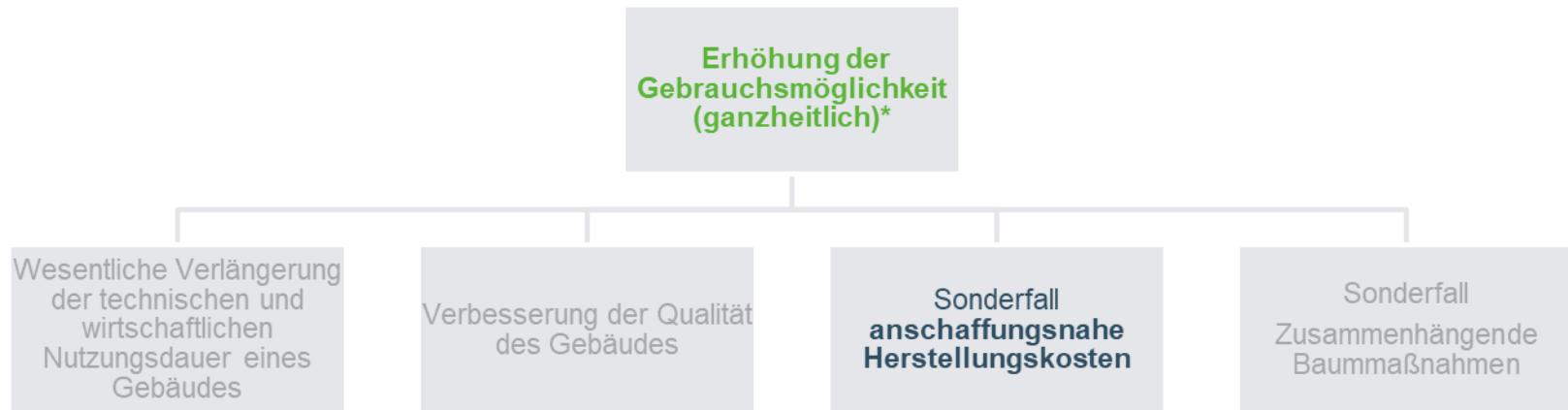
- Fenster
- Heizung
- Sanitär
- Elektroinstallation
- Fassade, Dach Kellerdecke

### Hebung des Standards (1) - (Standardsprung)



### Hebung des Standards (2) - (Standardsprung)





\*Eine wesentliche Verbesserung ist gegeben, wenn über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinaus die Gebrauchsmöglichkeit des Gebäudes (Nutzungspotential) im Ganzen deutlich erhöht wird.

Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

### Hebung des Standards - (Standardsprung)



Führt ein Bündel von Baumaßnahmen bei mindestens drei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale zu einer Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswertes, hebt sich der Standard eines Gebäudes - Standardsprung

→ Aktivierungspflichtig

Quelle: IDW RS IFA 1

### Anschaffungsnahe Herstellungskosten

- steuerrechtliche Besonderheit (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG)
- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung anfallen und 15 % der Anschaffungskosten ohne Umsatzsteuer übersteigen

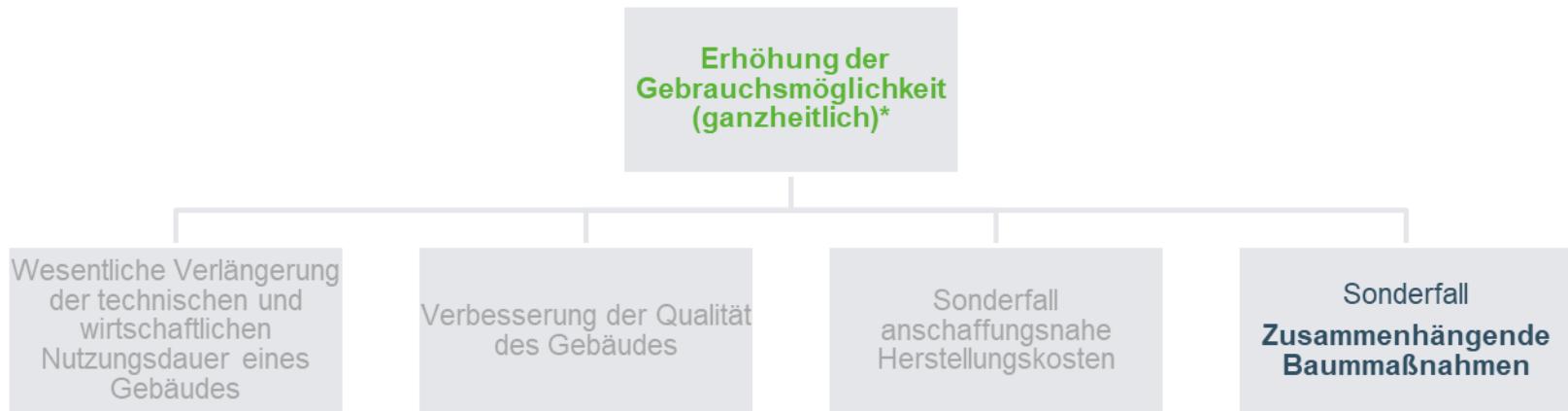
#### aktivierungspflichtigen Herstellungskosten

- Hierzu zählen größere Erhaltungsaufwendungen sowie Baummaßnahmen die zu einer wesentlichen Verbesserung / einem höheren Gebäudenutzwert führen
- **Beachte:** keine Begründung für eine handelsrechtliche Aktivierung

Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

# Immobilienbilanzierung

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

### Zusammenhängende Baumaßnahmen

Sind sowohl Arbeiten zur Erweiterung des Gebäudes oder Maßnahmen, die über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinausgehen, als auch Erhaltungsaufwendungen durchgeführt worden, sind die hierauf jeweils entfallenden Aufwendungen grundsätzlich in

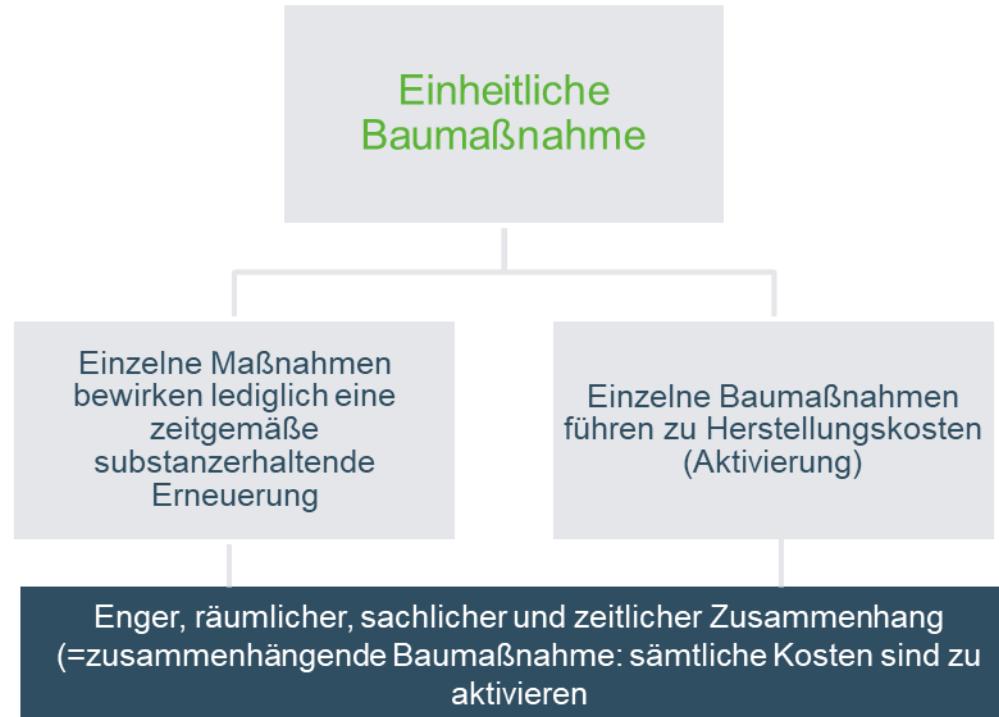
- Herstellungsaufwendungen und
- Erhaltungsaufwendungen

aufzuteilen

Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

# Immobilienbilanzierung

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

# Immobilienbilanzierung

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten

### räumlich

- Modernisierung eines Gebäudes durch Einzelne Maßnahmen

### sachlich

- Einzelne Baumaßnahmen greifen über mehrere Jahre ineinander (v.a. bautechnisch)

### zeitlich

- Maßnahme erstreckt sich über mehrere Geschäftsjahre
- Zeitraum 10 Jahre

Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

### Modernisierung in Raten

- Von einer wesentlichen Verbesserung ist insbesondere dann auszugehen, wenn im Rahmen eines Gesamtkonzeptes (räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang) über einen längeren Zeitraum im Rahmen von Einzelmodernisierungen
  - die **Modernisierung der Wohnungen** erfolgt und
  - daneben auch die **Gemeinschaftseinrichtungen** oder die **Gebäudehülle** modernisiert werden.
- Indiz: Mehr als 50 % aller Wohnungen eines Gebäudes im Rahmen von Einzelmodernisierungen einen Standardsprung erfahren haben.

Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

### Besonderheiten nach dem IDW RS IFA 1

Außerplanmäßige Abschreibung § 253 Abs. 3 S. 3 HGB

sind bei nicht rentierlichen Herstellungskosten vorzunehmen

Voraussetzung:

Buchwert (nach Aktivierung von Herstellungskosten) > beizulegender Wert

Beachte: Diese Abschreibungsnotwendigkeit ist insbesondere zu prüfen, wenn die durchgeführte Maßnahme nicht eine entsprechende Erhöhung der zu erzielenden Mieteinnahmen nach sich zieht.

Quelle: IDW RS IFA 1

### Prüfungsschema

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Fall: Liegt Herstellung vor (wird ein neues Gebäude geschaffen) ?  | → | Aktivierungspflicht                      |
| 2. Fall: Wurde die Wohnfläche vergrößert bzw. ist ein nachträglicher Einbau neuer Bestandteile mit bisher noch nicht vorhandenen Funktionen erfolgt?<br>Wurde die Wohnfläche nicht vergrößert, wurden aber bisher noch nicht bestandene Bestandteile eingebaut, sodass die Gebäudesubstanz vermehrt wird? | → | Aktivierungspflicht                      |
| 3. Fall: Liegt eine über den ursprünglichen Zustand wesentliche Verbesserung vor ?<br>Wesentliche Verlängerung der Nutzungsdauer<br>Wesentliche Erhöhung der Gebäudequalität  | → | Aktivierungspflicht                      |
| 4. Fall: Liegt eine einheitliche Baumaßnahme vor?<br>Sachlicher Zusammenhang – die Maßnahmen bedingen sich bautechnisch<br>Zeitlicher Zusammenhang – Maßnahme erstreckt sich planmäßig über mehrere Geschäftsjahre  | → | Aktivierung aller Kosten dieser Maßnahme |
| 5. Fall: Liegt der Buchwert des Gebäudes nach Aktivierung der Modernisierungskosten (Fälle 1-4) dauerhaft über den beizulegenden Wert des Gebäudes auf Grundlage eines Ertragswertverfahrens?<br>(Vgl. Ausführungen zu Punkt 2.4 u. 4.)   | → | Außerplanmäßige Abschreibung             |

Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

06.09.2023

### IDW ERS IFA 1 n.F. zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden

Der Immobilienwirtschaftliche Fachausschuss (IFA) hat den *Entwurf einer Neufassung der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW ERS IFA 1 n.F.)* verabschiedet.

Gemäß der Neufassung des Klimaschutzgesetzes 2023 soll Deutschland bis 2045 treibhausgasneutral werden. Zur Erreichung dieses Ziels spielt der Gebäudesektor eine entscheidende Rolle.

Vor diesem Hintergrund hält der IFA die Fortentwicklung der in *IDW RS IFA 1* formulierten Grundsätze zur Abgrenzung von sofort aufwandswirksam zu erfassendem Erhaltungsaufwand und aktivierungspflichtigen Herstellungskosten für erforderlich. Konkret wird vorgeschlagen, dass auch Maßnahmen, die zu einer deutlichen Minderung des Endenergieverbrauchs oder -bedarfs führen, eine wesentliche qualitative Verbesserung des Gebäudes darstellen und damit aktivierungspflichtig sein können.

Quelle: IDW online

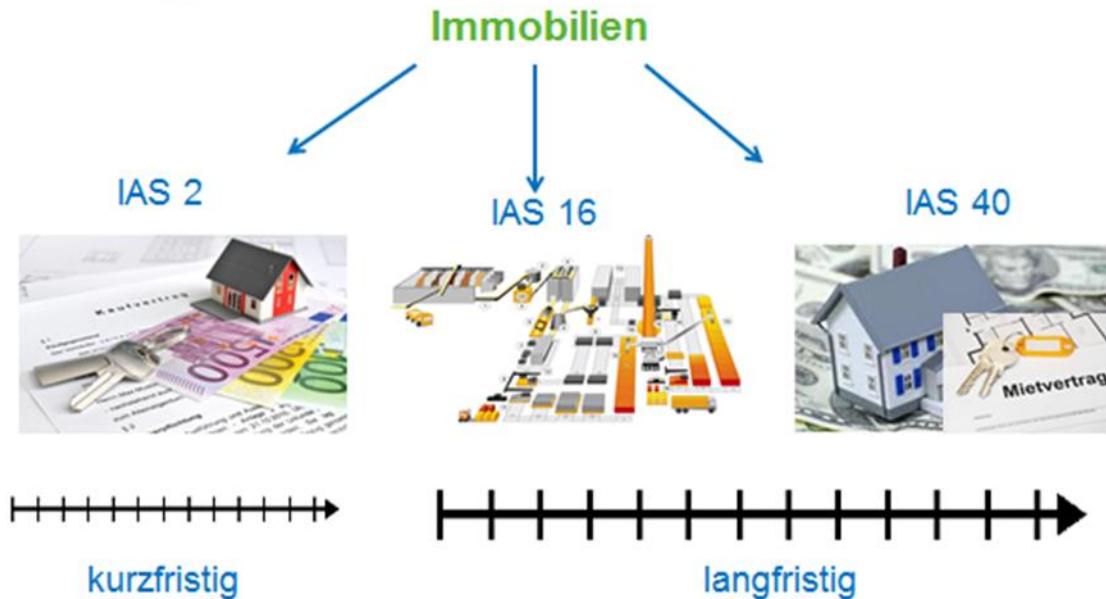
1. Besonderheiten zur Immobilienbilanz
2. Immobilienbilanzierung
  - Relevante Verlautbarungen des Berufsstands der Wirtschaftsprüfer
  - Abgrenzung Anlage- und Umlaufvermögen
  - Zugangs- und Folgebewertung
  - Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten
  - Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

# Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

## Relevante Verlautbarungen

- IAS 2 – Vorratsvermögen
  - IAS 16 – Sachanlagevermögen
  - IAS 23 – Fremdkapitalkosten
  - IAS 36 – Wertminderungen
  - IAS 40 – Investment Properties
  - IFRS 5 – Veräußerung
  - IFRS 13 – Bemessung beizulegenden Zeitwert

### Differenzierung von



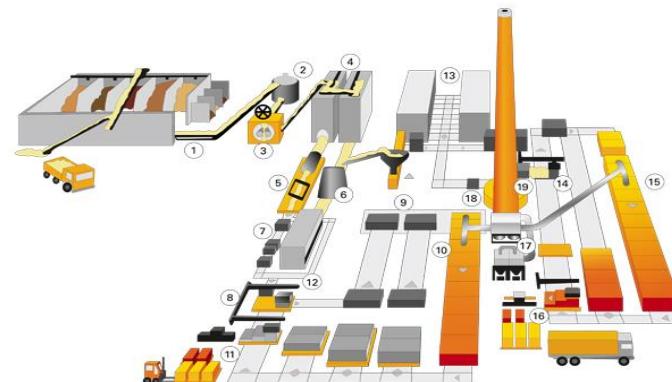
### Vorratsvermögen (IAS 2)

- Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens oder für den Prozess der Herstellung oder Entwicklung solcher Verkäufe gehalten werden



## Sachanlagevermögen (IAS 16)

- Immobilie wird zur **Produktion**, zum Angebot von Gütern und Dienstleistungen bzw. für **Verwaltungszwecke** im Rahmen des Unternehmens genutzt



# Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

## Relevante Verlautbarungen

### Investment Probiertes (IAS 40)

Unter den Anwendungsbereich von IAS 40 fallen Immobilien (unbebaute und/oder bebaute Grundstücke bzw. Gebäude (-teile)) die gehalten werden, um

- **Mieteinnahmen** und/oder
- **Wertsteigerungsgewinne**

gegenüber Dritten zu erzielen.

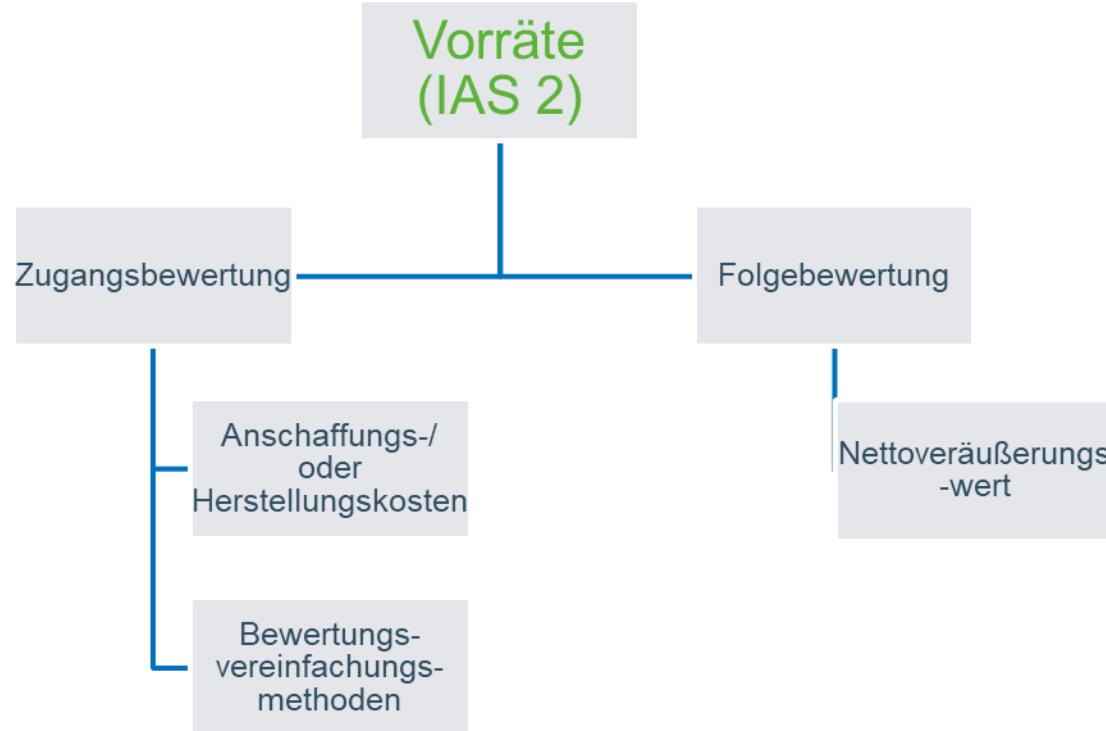
Beispiele:

- Grundstücke, die langfristig zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden
- Grundstücke, die für eine unbestimmte künftige Nutzung gehalten werden
- Gebäude, das im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses vermietet wird
- Gebäude (leer stehend), das im Rahmen eines Operating Leasingverhältnisses gehalten wird.



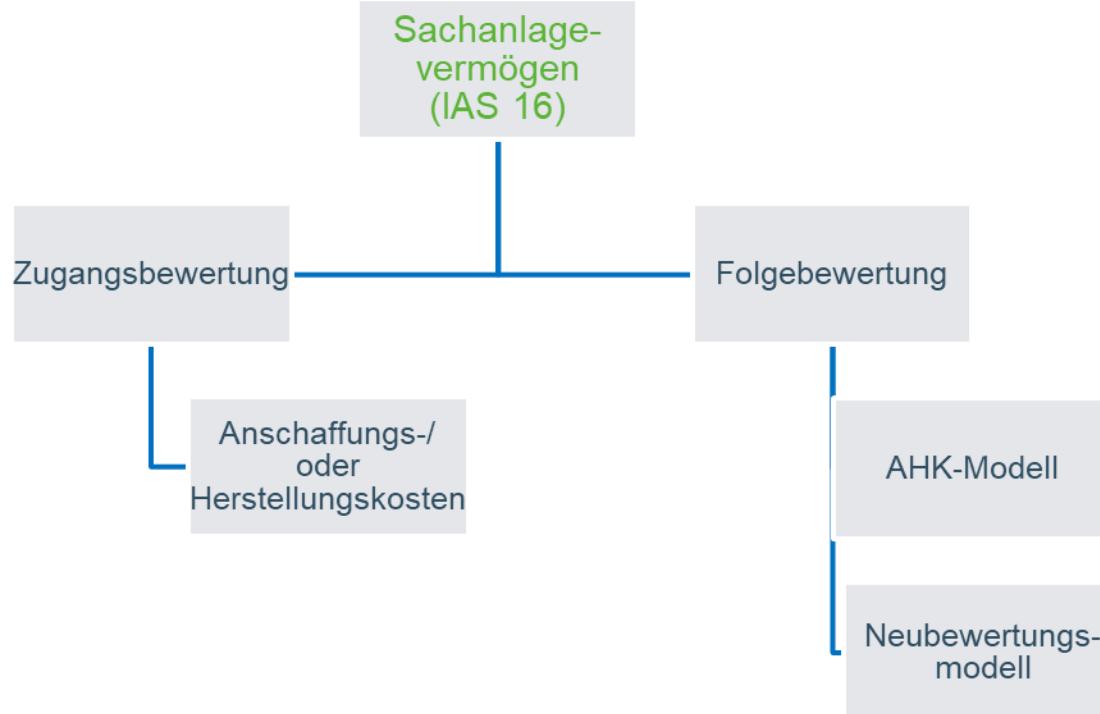
# Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

## Zugangs- und Folgebewertung



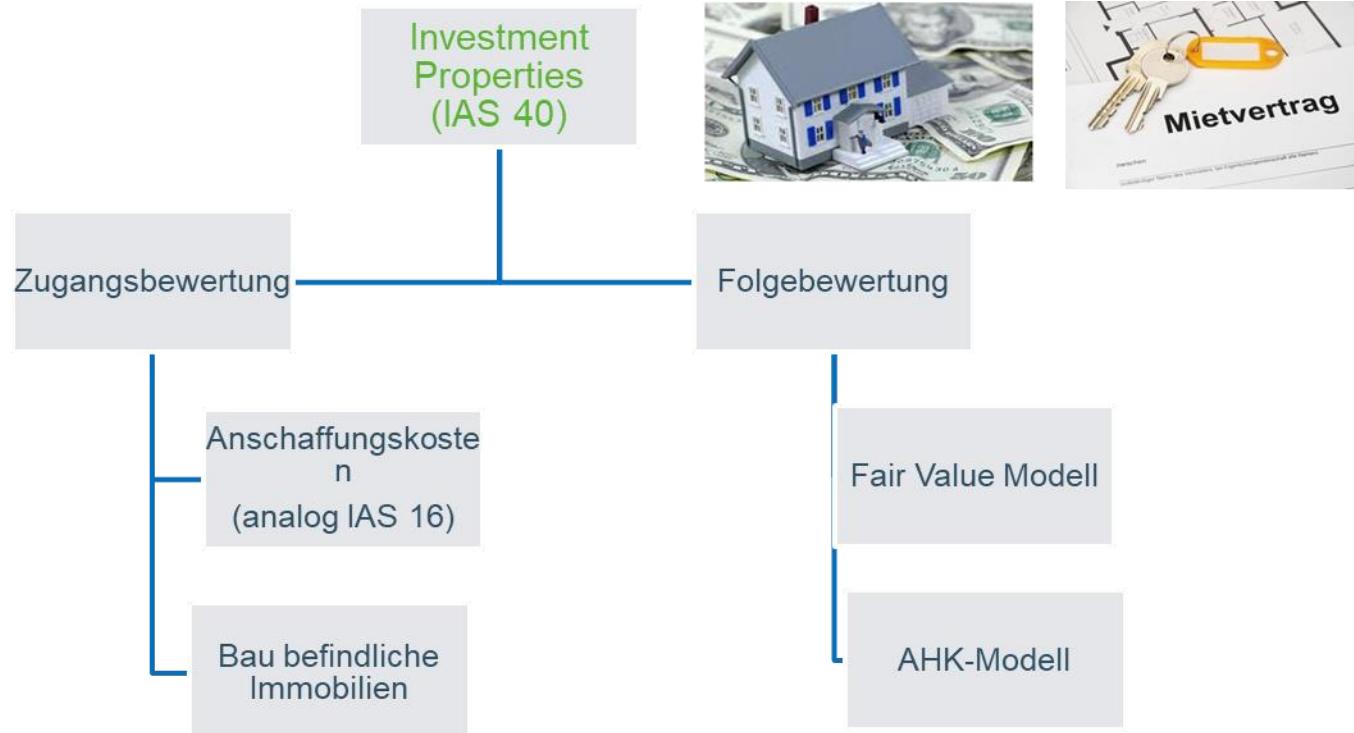
# Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

## Zugangs- und Folgebewertung



# Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

## Zugangs- und Folgebewertung



## Bewertung von Investment Properties

- Der Fair Value ist gewöhnlich der Marktpreis, Transaktionskosten sind zur Fair Value-Ermittlung *nicht* vom Marktpreis abzuziehen.
- Liegen keine aktuellen Marktpreise vor, sind Fair Values von
  - den aktuellen Preisen **vergleichbarer Immobilien** abzuleiten oder
  - gemäß den **abgezinsten Cashflows** anzusetzen.
- Für die Ermittlung der Fair Values ist *kein* unabhängiger sachverständiger Gutachter vorgeschrieben.

# Immobilienbilanzierung nach IAS/IFRS

## Zugangs- und Folgebewertung

Identifizierung der wertgeminderten Vermögenswerte	Ermittlung des erzielbaren Betrags	Ermittlung und Erfassung einer Wertminderung	Zuschreibungen
<ul style="list-style-type: none"><li>Alle Vermögenswerte im Anwendungsbereich von IAS 36</li><li><u>Jährlicher Niederstwerttest</u></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Fair Value abzgl. Veräußerungskosten</li><li>Nutzungswert</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Erzielbare Betrag &lt; Buchwert</li><li>Differenz = Wertminderung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Erfolgswirksame Zuschreibung</li><li>Zuschreibung auf erzielbaren Betrag bis max. auf den Betrag der sich ohne Wertminderung ergeben hätte</li></ul>

3. Buchhalterische Behandlung des Immobilienvermögens
4. Bewertung und Ausweis von ausgewählten Rückstellungen
5. Instrumente zur Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
6. Umsatz- und ertragsteuerliche Besonderheiten in der Immobilienwirtschaft



**Rechnungswesen**  
Grundlage Erfassung  
Unternehmer Einzelbetriebliche Controllingkonzept Erfolg  
Verfahrensvergleich Vergleich Gewinn Externes  
Anhang Steuerung kalkulatorisch Buchführung  
Lagebericht Unternehmensprozesse Bewertungsansätze  
Bilanz HGB Rechnungslegung Kontrolle interne  
Kosten Fußierung Geld  
Verlustrechnung Unternehmer  
Begriff Statistik Controlling Entscheidungen  
Kostenstellenrechnung Kostenartenrechnung Überwachung  
Kostenartenrechnung Risiko Accounting untergliedert  
analysiert Kalkulatorisch Daten  
gesetzlich  
externen Gegensatz



### Kostengliederung der Herstellungskosten

#### Primärkosten (Ausweisprinzip)

Primärkosten sind Aufwendungen, die unabhängig von Ihrem Verursachungszusammenhang stets unter derselben GuV Position ausgewiesen werden. Einerseits erfolgt der Kostenausweis unter den Herstellungskosten, andererseits in der GuV.

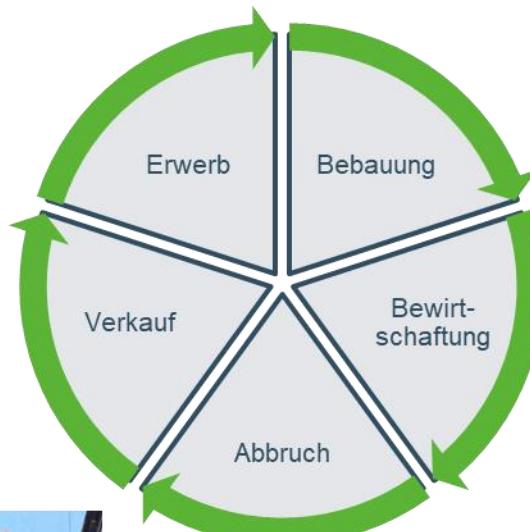
z.B. Teile der Eigenleistungen, Fremdkapitalzinsen

Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

# Buchhalterische Behandlung des Immobilienvermögens

## Anlagevermögen

Anlagevermögen .....



Bauvorbereitung und Bebauung wird über die Konten des Baubuches abgewickelt (Kontenklasse 7)

Konten nehmen alle für die Gesamtkosten des Bauvorhabens relevanten Wertbewegungen auf (auch Baukostenminderungen)

- 70 Bauten des Anlagevermögens
- (700) Kosten der Bauvorbereitung
- (701) Kosten des Baugrundstücks
- (702) Kosten der Erschließung
- (704) Kosten des Geräts
- (705) Kosten der Außenanlagen
- (706) Kosten der zusätzlichen Maßnahmen
- (707) Baunebenkosten

### Verkauf aus dem Anlagevermögen

(nicht betriebstypischer Vorgang - keine wesentliche Betriebsleistung)

- Prinzip des Nettoausweises (Saldierungsgebot)  
(nur Mehr- oder Mindererlös wird in GuV gezeigt)

Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

# Agenda

3. Buchhalterische Behandlung des Immobilienvermögens
- 4. Bewertung und Ausweis von ausgewählten Rückstellungen**
5. Instrumente zur Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
6. Umsatz- und ertragsteuerliche Besonderheiten in der Immobilienwirtschaft

Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

## Rückstellungen § 249 HGB

- Rückstellungen umfassen **ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften**, die erst in einer späteren Periode, in noch nicht feststehender Höhe zu einem noch nicht bekannten Termin (Fälligkeit) anfallen

Ferner sind Rückstellungen für

- im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden
- oder für Abraumbeseitigung, die im folgenden Geschäftsjahr nachgeholt werden
- Gewährleistungen, die ohne rechtliche Verpflichtung erbracht werden

## Wohnungswirtschaftliche Einteilung der Rückstellungen (Kontenrahmen)

- Rückstellung für Bauinstandhaltung
- Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- Steuern
- Sonstige Rückstellungen

39	Sonstige Rückstellungen
390 + 391	<b>Rückstellung für unterlassene Instandhaltung</b>
392	Rückstellung für Abraumbeseitigung
393	Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften
394	Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen
395	Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung
396	Rückstellung für Abschluss-, Prüfungs-, und Veröffentlichungskosten
.....	

## Auflösung von Rückstellungen

- dürfen nur aufgelöst werden, wenn der Grund entfallen ist.
- sind ganz aufzulösen, wenn bis zur Bilanzaufstellung bekannt wird, dass mit einer Inanspruchnahme nicht mehr bzw. nicht mehr vollständig zu rechnen ist.
- die Pflicht zur Auflösung gilt nicht nur dem Grunde, sondern auch der Höhe nach.

## Auflösung von Rückstellungen

- Erträge fallen unter sonstige betriebliche Erträge soweit keine Inanspruchnahme erfolgt bzw. der Grund für die Bildung entfallen ist (gilt auch für Rückstellungen für Bau-instandhaltung, die vor dem 31.12.2009 gebildet wurden).
- Entfällt die Ungewissheit, so ist erfolgsneutral umzubuchen und eine Verbindlichkeit auszuweisen.

*s. Beck § 249 HGB Anm. 21*

## Auflösung von Rückstellungen

- Erträge aus der **Auflösung** nicht in Anspruch genommener Rückstellungen dürfen nicht mit dem Aufwand des laufenden Jahres verrechnet werden.
- Aus dem gleichen Grund kann eine freigewordene Rückstellung nicht für einen anderen Zweck umgegliedert werden (Beck § 275 Tz. 102 HGB).

## Verbrauch

- Grundsatz: Gegen das korrespondierende Aufwandskonto
- Erträge aus dem Verbrauch von Rückstellungen sind bei sonstigen betrieblichen Erträgen zu zeigen, wenn z.B. bei Bildung eine Zuordnung zu einzelnen Aufwandsarten nicht möglich war oder über sonstige betriebliche Aufwendungen gebildet wurden.
- Eine Auflösung als Verbrauch über sonstige betriebliche Aufwendungen kann ebenso erfolgen (Beck § 275 Tz 203 HGB), analog zu Rückstellungsbildung.

## Grundsatz der Bewertung (Höchstwertprinzip)

- Maßgeblich ist der **voraussichtliche Erfüllungsbetrag** (erfordert den Einbezug von zukünftigen Kostensteigerungen)
- Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abzuzinsen (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB)
- Dieser Zinssatz wird von der Bundesbank veröffentlicht

Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

## Sonstige Rückstellungen

### Hausbewirtschaftung

- Instandhaltung 3 Monate
- ausstehende Rechnungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Bau)
- Rückstellungen EnEV 2014 (oberste Geschoßdecke, Nachrüstverpflichtung)
- Kanalsanierung
- Rückbauverpflichtung

## Sonstige Rückstellungen

### Personal

- Urlaub
- Überstunden
- Altersteilzeit (BMF-Schreiben 08.03.2007)
- Abfindungen
- Berufsgenossenschaft

## Verwaltung

- Aufbewahrung Geschäftsunterlagen
- Jahresabschlusserstellung
- Jahresabschlussprüfung  
(in Steuerbilanz nur Pflichtprüfung BFH 05.06.2014)
- Steuerberatung (inkl. E-Bilanz)
- Rechtsberatung
- Veröffentlichung
- Firmenjubiläum
- Betriebsprüfung

## Exkurs: Rückstellung für Bauinstandhaltung (RfB)

Mit dem Bilanzmodernisierungsgesetz (BiMoG) wurden die (Wahl-) Aufwandsrückstellungen und damit auch die Rückstellung für Bauinstandhaltung (RfB) abgeschafft. Da insbesondere die Rückstellung für Bauinstandhaltung langfristig ausgelegt war, ist mit dem Einführungsgesetz zum HGB eine Übergangsvorschrift für „alte“ Aufwandsrückstellungen erlassen worden. Es gilt ein Wahlrecht:

- Rückstellung kann beibehalten werden (weitere Zuführen nicht erlaubt)
- Rückstellung ist erfolgsneutral gegen die Gewinnrücklage aufzulösen

Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

## Sonstige Rückstellungen

### Rückstellung für unterlassene Instandhaltung

Die Bildung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung setzt voraus, dass

- im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Instandhaltungsanlass bestand,
- die Maßnahme nicht durchgeführt worden ist und
- dass die Arbeiten in den ersten drei Monaten des neuen Geschäftsjahres nachgeholt werden.

Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

## Sonstige Rückstellungen

### Rückstellung für Kanalsanierung

- Öffentlich rechtliche Verpflichtung
- Ausschlaggebend ist die Entwässerungssatzung der jeweiligen Kommune
- Abgrenzung Untersuchungskosten und Sanierungskosten
- Rückstellungsbildung auf Grundlage von Vergangenheitswerten von Untersuchungen und Kanalsanierungen

## Auszug aus der Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg

Grundstück	Überprüfungsabstände	Kamerabefahrung	Wasserstandsfüllung
in Wasserschutzgebieten	10 Jahre	Ja	Ja, bei über 40 Jahre alten Anlagen
bei Ableitung gewerblichen oder industriellen Abwassers, das nach § 17 Abs. 4 regelmäßig untersucht wird	15 Jahre	Ja	Ja, bei über 40 Jahre alten Anlagen
sonstiges Grundstück	25 Jahre	Ja	Nein, nur in begründeten Einzelfällen nach Aufforderung der Stadt

Abweichend von Satz 5 beginnt für Grundstücksentwässerungsanlagen, die seit dem 01. April 1992 untersucht worden sind, die Frist zur wiederkehrenden Überprüfung am 01.01.2003 neu zu laufen.

Kanalsanierung

*Verpflichtungen können resultieren aus*

Wasserhaushaltsgesetz (§§ 60, 61) → **ohne** Fristen

Überwachungspflicht für Zustand, Funktionsfähigkeit und Unterhalt

Landeswassergesetz, Kontrollverordnungen → Fristen möglich

Kommunale Abwassersatzungen → Fristen i. d. R. (25 Jahre)

*Handelsrechtliche Rückstellungspflicht, wenn*

Frist abgelaufen oder

Schaden bereits konkret festgestellt

## *Höhe*

- Kosten der Dichtigkeitsprüfung
- Kosten der Schadensbeseitigung
- steuerlich nach Fristablauf bzw. Schadensfeststellung zulässig, da sanktionsbewehrt

# Agenda

3. Buchhalterische Behandlung des Immobilienvermögens
4. Bewertung und Ausweis von ausgewählten Rückstellungen
5. Instrumente zur Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
6. Umsatz- und ertragsteuerliche Besonderheiten in der Immobilienwirtschaft

Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

### Vermögenslage

- Betrachtung der Bilanz zum 31.12.
- Veränderung der Bilanzsumme
- Höhe und Zusammensetzung des Eigenkapitals
- horizontale Bilanzstruktur
- fortgerechnete Kapitalreserve bzw. fortgerechneter Kapitalbedarf
- Veränderung einzelner Bilanzposten jeweils zum Vorjahr

Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Vermögenslage

**31.12.2022**

**31.12.2021**

**Veränderungen**

	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>
<b>Vermögensstruktur</b>						
Investitionen	896,9	14,3	775,9	12,5	121,0	15,6
Grundstücksvorrat, Bauvorleistungen	1.541,9	24,6	1.561,5	25,1	-19,6	-1,3
Verkaufsobjekte	3.341,1	53,4	3.394,7	54,6	-53,6	-1,6
Sonstiges kurzfristi- ges Vermögen	481,7	7,7	487,3	7,8	-6,2	-1,3
<b>Gesamtvermögen/ Bilanzsumme</b>	<b>6.261,6</b>	<b>100,0</b>	<b>6.219,4</b>	<b>100,0</b>	<b>41,6</b>	<b>0,7</b>

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Vermögenslage

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Kapitalstruktur</b>						
Eigenkapital	2.056,9	32,9	1.981,9	31,8	75,0	3,8
Langfristiges Fremdkapital	1.383,7	22,1	1.291,5	20,8	92,2	7,1
Finanzierungsmittel, Verkaufsobjekte	1.341,4	21,4	1.165,2	18,7	176,2	15,1
Finanzierungsmittel, Grundstücksvorrat, Bauvorleistungen	1.152,9	18,4	1.186,6	19,1	-33,7	-2,8
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	326,1	5,2	594,2	9,6	-268,1	-45,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>6.261,0</b>	<b>100,0</b>	<b>6.219,4</b>	<b>100,0</b>	<b>41,6</b>	<b>0,7</b>

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Finanzlage

- Darstellung durch Kapitalflussrechnung (sog. Cashflow)
- Darstellung von Mittelherkunft und Mittelverwendung
- Zielgröße: Finanzmittelbestand zum Jahresende
- Fortrechnung für Folgejahr möglich
- Aussage:
  - Finanzlage geordnet/nicht geordnet
  - Zahlungsfähigkeit gewährleistet/nicht gewährleistet

Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Finanzlage

### Gesetzliche Grundlage

- Gemäß § 297 Abs. 1 HGB ist die Kapitalflussrechnung Teil des Konzernabschlusses
- Empfehlung zur Anwendung bei HGB – Einzelabschlüssen

### Aufgabe

- Aufgabe der Kapitalflussrechnung ist es, durch die Umkehrung der Periodisierung der Jahresabschlussdaten einen verbesserten Einblick in die Finanzlage eines Unternehmens zu ermöglichen
- Es handelt sich um eine Zeitraumrechnung, die bestimmte Finanzmittelbewegungen erklärt. Für den externen Analysten bleibt allein der Rückgriff auf die im Jahresabschluss zu entnehmende Kapitalflussrechnung bzw. derivative Ermittlung dieser aus dem veröffentlichten Jahresabschluss.

Quelle: Die Bilanzanalyse

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Finanzlage



Quelle: Die Bilanzanalyse

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Finanzlage

### Ermittlungsmethoden

Cashflow aus der laufenden **Geschäftstätigkeit**

direkte und indirekte Methode

Cashflow aus der **Investitionstätigkeit**

direkte Methode

Cashflow aus der **Finanzierungstätigkeit**

direkte Methode

Quelle: Die Bilanzanalyse

### Kapitalflussrechnung

Mittelherkunfts-/Mittelverwendungsrechnung

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Wechselkurseinflüsse auf Finanzmittelbestand

Veränderung des Finanzmittelbestands

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung im Anhang

- Bereich der laufenden Geschäftstätigkeit
- Investitionsbereich
- Finanzierungsbereich
- Finanzmittelbereich

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Finanzlage

### Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Geschäftsbereich

  Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen

./. Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte

  + Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind

./. Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind

./. Ertragssteuerzahlungen

= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

### Neue Zuordnungsregelungen

- Bereinigung um die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen/-erträge (saldierte Darstellung)

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Finanzlage

### Cashflow aus der Investitionstätigkeit

	Investitionsbereich
./.	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens
./.	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens
./.	Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens
./.	Auszahlungen für Investitionen des Finanzanlagevermögens
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (erhaltene Zinsen u. Dividenden)
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit

### Neue Zuordnungsregelungen

- Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden\*, Aufwendungen für den Erwerb oder die Herstellung von Deckungsvermögen
  - \* Erhaltenen Zinsen und Dividenden werden als Entgelt für die Kapitalüberlassung interpretiert; zuvor Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Finanzlage

### Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

	Finanzierungsbereich
	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten
./.	Auszahlungen aus der Tilgung (planmäßig und außerplanmäßig) von Anleihen und (Finanz-) Krediten
./.	Gezahlte Zinsen
./.	Gezahlte Dividenden an die Gesellschafter
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

### Neue Zuordnungsregelungen

- **Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Dividenden\***

\* Gezahlte Zinsen und Dividenden werden als Entgelt für die Kapitalüberlassung an einen Kapitalgeber interpretiert; zuvor Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

- **Planmäßige Tilgungen**

\*zuvor Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Finanzlage

	2022 T€	2021 T€
<b>Finanzmittelbestand zum 1.1.</b>		251,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-47,0	143,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-155,0	- 14,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	256,0	54,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>305,1</b>	<b>251,1</b>

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Ertragslage

- Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung
- Aufgliederung des Jahresergebnisses nach Unternehmensbereichen
- Vergleich mit Vorjahresdaten
- Aussage: Herkunft des Jahresergebnisses

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Ertragslage

	2022	2021	Veränd.
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	-9,5	-23,5	14,0
Verkaufstätigkeit, Grundstücksbevorratung	25,7	324,8	-299,1
Geschäftsbesorgung, Betreuung v. Bauherrn	-0,4	169,1	-169,5
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>15,8</b>	<b>470,4</b>	<b>-454,6</b>
Sonstiger und a.o. Bereich	70,6	178,2	-107,6
<b>Jahresergebnis (vor Steuern)</b>	<b>86,4</b>	<b>648,6</b>	<b>-562,2</b>
Steuern von Einkommen und Ertrag	-11,4	-171,7	160,3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>75,0</b>	<b>476,9</b>	<b>-401,9</b>

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Kennzahlen

- Darstellung in den Anlagen des Berichts
- Bilanzkennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur
- Kennzahlen zur Finanzierungslage bzw. -struktur
- Kennzahlen zur Ertragslage
- Kennzahlen zur Rentabilität
- Weitere

Jeweils über mehrere Jahre (Zeitreihenvergleich) und im Vergleich zu anderen Unternehmen

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Kennzahlen

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}} \times 100 = \dots \%$$

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}} \times 100 = \dots \%$$

$$\text{Eigenmittelrentabilität} = \frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenmittel am 31.12.}} \times 100 = \dots \%$$

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Kennzahlen

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}} \times 100 = \dots \%$$

$$\text{Dynamischer Verschuldungsgrad} = \frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}} = \dots \text{Jahre}$$

$$\text{Erlösschmälerungen} = \frac{\text{Erlösschmälerungen (gesamt)}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Umlagen}} \times 100 = \dots \%$$

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Kennzahlen

$$\text{Fluktuationsrate} = \frac{\text{Mieterwechsel Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}} \times 100 = \dots \%$$

$$\text{Durchschnittliche Wohnungsmiete} = \frac{\text{Jahressollmiete Wohneinheiten:} 12}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}} = \dots \text{ €/m}^2$$

$$\text{Mietausfallquote} = \frac{\text{Erlösschmälerung Sollmiete} + \text{Abschreibung Mietforderungen} + \text{Kosten Miet- u. Räumungsklagen}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Umlagen}} = \%$$

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Kennzahlen

Tilgungskraft =

$$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}} = \dots \text{ (Faktor)}$$

Dynamischer  
Verschuldungsgrad =

$$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}} = \dots \text{Jahre}$$

Anteil der  
Erlösschmälerungen =

$$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Jahressollmiete}} \times 100 = \dots \%$$

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Kennzahlen

Leerstandsquote =

$$\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}} \times 100 = \dots \%$$

Fremdkapitalzinsen je m<sup>2</sup> =

$$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Wohn- und Nutzfläche} \times 12} = \dots \text{€/m}^2$$

Verwaltungskosten je VE =

$$\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}} = \dots \text{€/VE}$$

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Kennzahlen

Instandhaltungskosten p.m. je m<sup>2</sup> =

$$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche} \times 12} = \dots \text{ €/m}^2$$

Instandhaltungskosten p.a. je m<sup>2</sup> =

$$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}} = \dots \text{ €/m}^2$$

Erhaltungsinvestitionen je m<sup>2</sup> =

$$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträgliche HK}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}} = \dots \text{ €/m}^2$$

# Instrumente zur Beurteilung der VFE-Lage

## Kennzahlen

Zinsdeckung =

$$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung}} \times 100 = \dots \%$$

Kapitaldienstdeckung =

$$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung}} \times 100 = \dots \%$$

Mietenmultiplikator =

$$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten} + \text{Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung}} = \dots \text{ (Faktor)}$$

### Schwellenwerte für Entwicklungsbeeinträchtigung (Risikoindikatoren)

- Zinsquote > 40 %
- Kapitaldienstquote > 50 %
- Leerstandsquote > 10 %
- Fluktuationsquote > 15 %
- Eigenmittelquote < 15 %
- Eigenmittelrentabilität < 1 %

Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

3. Buchhalterische Behandlung des Immobilienvermögens
4. Bewertung und Ausweis von ausgewählten Rückstellungen
5. Instrumente zur Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
6. Umsatz- und ertragsteuerliche Besonderheiten in der Immobilienwirtschaft

Rechtsform von grundlegender Bedeutung

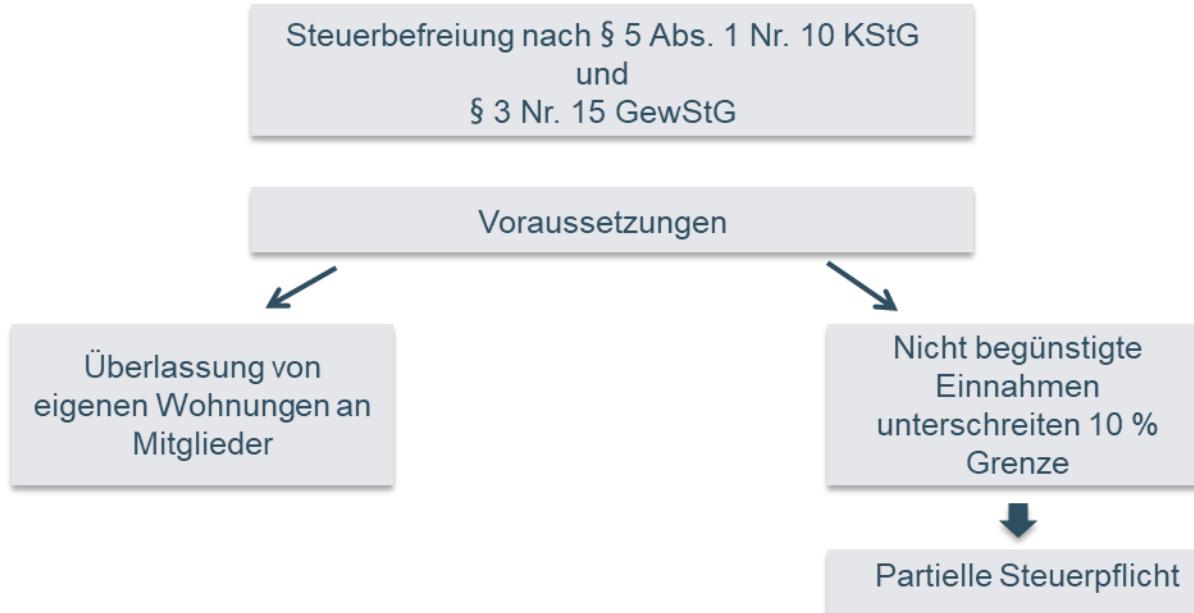
Vermietungsgenossenschaft → Steuerfrei mit begünstigten Tätigkeiten

GmbH (z.B. kommunales Unternehmen) → Grundsätzlich  
steuerpflichtig aber erweiterte Kürzung u.U. möglich

# Umsatz- und ertragsteuerliche Besonderheiten

## Ertragsteuer

### Vermietungsgenossenschaft



# Umsatz- und ertragsteuerliche Besonderheiten

## Ertragsteuer

### Erweiterte Gewerbesteuerkürzung

Begünstigte Tätigkeiten	Nicht begünstigte Tätigkeiten, aber unschädliche Tätigkeiten	Nicht begünstigte, sogar schädliche Tätigkeiten
Tätigkeiten		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Verwaltung und Nutzung von eigenem Grundbesitz</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verwaltung und Nutzung von eigenem Kapitalvermögen</li><li>• Betreuung von Wohnungsbauten inkl. Fremdverwaltung von Wohnungsbauten</li><li>• Errichtung und Veräußerung von EFH/ZFH/ETW oder bestehendem Teileigentum</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen</li><li>• Verwaltung von fremden Grundbesitz mit Ausnahme der Verwaltung von Wohnungsbauten</li><li>• Beteiligung an einer (gewerbl.) Personengesellschaft</li><li>• Geschäftsbesorgung für Dritte</li></ul>

### Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 9 UStG („Option“)

„Optionsmöglichkeit“ bei u.a. folgenden steuerbefreiten

#### Ausgangsleistungen

Umsätze, die unter das GrEStG fallen (§ 4 Nr. 9 UStG)

Vermietung und Verpachtung von Grundbesitz (§ 4 Nr. 12 UStG)

#### Grund für die Option

Vorsteuerabzug, vgl. § 15 UStG

### Voraussetzung der Option

#### Vermietungsumsätze

Der Leistungsempfänger (= Mieter) ist Unternehmer und nutzt das Grundstück ausschließlich für Umsätze mit Vorsteuerabzug (Bagatellgrenze: max. 5 % Umsätze ohne Vorsteuerabzug)

#### Umsätze, die unter das GrEStG fallen

#### **Formerfordernis:** Der Verzicht auf die Steuerbefreiung

(„Option“) muss im notariell zu beurkundenden Kaufvertrag erklärt werden

### Definition Latente Steuern

Latente Steuern sind 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).

### Beispiel für das Entstehen von latenten Steuern

Annahmen:

Buchwert abnutzbarer Vermögensgegenstand lt. Handelsbilanz T€ 50

Buchwert abnutzbarer Vermögensgegenstand lt. Steuerbilanz T€ 10

Steuersatz 30%

Marktwert des Vermögensgegenstands T€ 50

### Beispiel für das Entstehen von latenten Steuern

Auswirkung Handelsbilanz:

Ergebnis ist gleich null, da Buchwert gleich Verkaufspreis

Auswirkung Steuerbilanz:

Ergebnis ist T€ 40 (Verkaufspreis T€ 50 – Buchwert T€ 10)

=> Steuer ist gleich T€ 12 (30% aus T€ 40)

Fazit: Der Mittelrückfluss bei einem Verkauf zu T€ 50 beträgt nach Steuern nur 38

Diese „im Buchwert enthaltene“ Steuerbelastung wird durch Bildung einer Passivlatenz berücksichtigt.

# Umsatz- und ertragsteuerliche Besonderheiten

## Ertragsteuer

### Wer ist betroffen?

KapG sowie KapCo			Sonstige PersG i.S.v. § 1 PublGi.V.m. § 5 PublG
groß	mittel	klein	
Anwendung von § 274 HGB	Pflicht	Pflicht	Befreiung § 274a Nr. 5 HGB --> KANN
Anhangangabe nach § 285 Nr. 29 HGB bei Anwendung von § 274 HGB	Pflicht	Erleichterung § 288 Abs. 2 HGB	Erleichterung § 288 Abs. 1 HGB
			kein Anhang verpflichtend

### Bewertung und Ausweis der latenten Steuern

- ◆ Eine Steuerbelastung (Passivüberhang) ist als passive latente Steuer in der Bilanz anzusetzen (Pflicht)
- ◆ Eine steuerliche Entlastung (Aktivüberhang) darf als aktive latente Steuer angesetzt werden (Aktivierungswahlrecht)
- ◆ Das Aktivierungswahlrecht bezieht sich nur auf den Aktivüberhang, daher sind aktive latente Steuern bis zur Höhe der passiven latenten Steuern verpflichtend anzusetzen
- ◆ Der Ausweis kann in der Bilanz verrechnet oder unverrechnet erfolgen (Ausweiswahlrecht)

# Umsatz- und ertragsteuerliche Besonderheiten

## Ertragsteuer

### Ausweis Latenter Steuern

Fall 1: Aktive Latente Steuer 70, Passive Latente Steuer 20

Entscheidung Ausübung Wahlrecht: Aktivierung

Ausweismöglichkeiten:

- ◆ Aktive Latenz 70 und Passive Latenz 20  
oder
- ◆ Aktive Latenz 50 **und** Passive Latenz 0

Beachte: Ausschüttungssperre 50 (§ 268 Abs. 8 HGB)

### Ausweis Latenter Steuern

Fall 1: Aktive Latente Steuer 70, Passive Latente Steuer 20

Entscheidung Ausübung Wahlrecht: Keine Aktivierung

Ausweismöglichkeiten:

- ◆ Aktive Latenz 0 und Passive Latenz 0

Unzulässig:

- ◆ Aktive Latenz 20 und Passive Latenz 20
- ◆ Aktive Latenz 0 und Passive Latenz 20



Ausweis latenter Steuern

Fall 2: Aktive Latente Steuer 30, Passive Latente Steuer 50

Kein Wahlrecht, da Passivüberhang

Ausweismöglichkeiten:

- ◆ Aktive Latenz 30 und Passive Latenz 50
- ◆ Aktive Latenz 0 und Passive Latenz 20

### Typische Ursachen temporärer Differenzen bei Immobilienunternehmen:

- ◆ Sachanlagevermögen aufgrund unterschiedlicher handelsrechtlicher und steuerlicher Grundsätze zur Bestimmung des Erfordernisses von außerplanmäßigen Abschreibungen
- ◆ Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft
- ◆ Pensionsrückstellungen
- ◆ Aufwandsrückstellungen insbesondere bei Instandhaltungsaufwendungen, die nach dem Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 S.1 EGHGB nach Inkrafttreten des BilMoG fortgeführt wurden.

### Besonderheiten bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

- ◆ Mit dem Entstehen der Steuerpflicht durch das StRefG 1990 wurden die Vermögensgegenstände und Schulden in der steuerlichen Eröffnungsbilanz mit den steuerlichen Teilwerten angesetzt, während die Anschaffungs- und Herstellungskosten in der Handelsbilanz planmäßig fortgeführt wurden.
- ◆ Hinweis: ggf. Ausschüttungssperre § 268 VIII HGB

### Berücksichtigung Verlustvorträge

- ◆ Nach § 274 Abs. 1 S. 4 HGB sind steuerliche Verlustvorträge bei der Berechnung aktiver latenter Steuern zu berücksichtigen. Der zu berücksichtigende Betrag ist grundsätzlich - unter der Beachtung der Mindestbesteuerung - innerhalb der nächsten 5 Jahre zu erwartenden steuerliche Verlustnutzung begrenzt.

### Beachte:

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.

### Hinweise:

- ◆ Wenn der Bilanzierende bislang das Aktivierungswahlrecht nicht genutzt hat, kann er später jederzeit das Aktivierungswahlrecht dennoch in Anspruch nehmen (Begründung: Verbesserter Einblick in VFE-Lage).
- ◆ Latente Steuern sind nicht abzuzinsen.
- ◆ Zur Ermittlung der verrechenbaren Verlustvorträge ist eine aussagekräftige und belastbare Steuerplanung (Mehrjahresplanung) erforderlich.
- ◆ Bei Organschaften grenzt nur der Organträger die latenten Steuern ab

### Anhangangaben gemäß § 285 Nr. 29 HGB

- ◆ Qualitative Angaben sind regelmäßig ausreichend für die Erfüllung der gesetzlichen Mindestangaben
- ◆ Zu sämtlichen passiven Latenzen sowie den in den Saldierungsbereich einbezogenen aktiven Latenzen sind mindestens verbale Angaben zu machen
- ◆ -> Aus Gründen der Klarheit empfiehlt sich aber eine quantitative und bilanzpostenbezogene Darstellung aller aktiven und passiven latenten Steuern

- **Umsatzsteuerbefreiung**

Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (vgl. § 4 Nr. 12 a UStG)  
Umsätze, die unter das GrEStG fallen (§ 4 Nr. 9 UStG)

- **Ermäßigte Umsatzsteuerpflicht**

Kurzfristige Vermietung (Beherbergungsleistung) (§ 4 Nr. 12 Nr. 11 UStG)

- **Umsatzsteuerpflicht**

Baubetreuung, Verwaltung gem. WEG, Verwaltung von Einheiten Dritter,  
Vermittlungstätigkeit (Makler), Kfz-Abstellplätze

- Wenn bei der Hauptleistung keine USt-Pflicht besteht (Wohnraummiete), dann ist  
auch die Nebenleistung von Ust-Pflicht befreit (Kfz-Stellplatz)

# Vielen Dank!

**Christoph Kühbeck**

E-Mail: [christoph.kuehbeck@vdwbayern.de](mailto:christoph.kuehbeck@vdwbayern.de)

Telefon: 089 / 29 00 20 - 0