

Finanzdienstleistungen
Accounting & Structured Finance Services

Bilanzierung von Investment Properties im Bau

Ein Praxisleitfaden

August 2010



Bilanzierung von Investment Properties im Bau
Ein Praxisleitfaden

Herausgegeben von PricewaterhouseCoopers

August 2010, 24 Seiten

© August 2010

PricewaterhouseCoopers bezeichnet die PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und die anderen selbstständigen und rechtlich unabhängigen Mitgliedsfirmen der PricewaterhouseCoopers International Limited.

A	Einleitung	4
B	Fragen und Antworten	3
1	Anwendungsbereich und Übergangsvorschriften.....	3
2	Klassifizierung.....	3
3	Bewertung.....	8
4	Ausweis von Bewertungsgewinnen und -verlusten	12
5	Wertminderungen und Rückstellungen für belastende Verträge.....	14
6	Angabepflichten und andere Sachverhalte.....	15
C	Definitionen	18
	Ansprechpartner	20
	Wir über uns.....	21

A Einleitung

Mit dem Annual Improvements Project verfügt das International Accounting Standards Board (IASB) über ein Vehikel zur Umsetzung nicht dringender, aber notwendiger Änderungen von International Financial Reporting Standards (IFRS). Die im Mai 2008 veröffentlichten *Improvements to IFRSs* enthalten unter anderem eine **Erweiterung des Anwendungsbereichs von IAS 40** „Investment Property“ (und reduzieren analog den Anwendungsbereich des IAS 16 „Sachanlagen“). Fortan fallen auch im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, in den Anwendungsbereich des IAS 40.

Immobilien im Bau wurden bislang, unabhängig von der späteren Nutzung, bis zu ihrer Fertigstellung nach den Regelungen des IAS 16 bilanziert (ausgenommen Immobilien im Bau, die als Vorräte im Sinne des IAS 2 oder als Fertigungsaufträge im Sinne des IAS 11 bilanziert werden). Ursächlich hierfür war die bisherige Einschätzung des IASB, dass für im Bau befindliche Immobilien eine verlässliche Ermittlung des Fair Value aufgrund der bestehenden Unsicherheiten im Hinblick auf die noch anfallenden Kosten bis zur Fertigstellung sowie die nach Fertigstellung erzielbaren Erträge nur eingeschränkt möglich ist. Daher empfahl das IASB bisher, im Bau befindliche Immobilien mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bewerten.

Das IASB hat den Anwendungsausschluss für im Bau befindliche Investment Properties neu beurteilt. Im Gegensatz zu den Investment Properties im Bau wurden die Investment Properties, die zu einem späteren Zeitpunkt weiterentwickelt werden, immer schon nach IAS 40 bilanziert. Dieser Ausschluss von im Bau befindlichen Investment Properties stellte eine wirtschaftlich nicht begründbare Inkonsistenz dar. Darüber hinaus geht das IASB inzwischen positiv davon aus, dass mit **zunehmender Erfahrung in der Anwendung des Fair Value als Bewertungsmaßstab** für Immobilien auch eine verlässliche Bewertung von Immobilien im Bau möglich sein sollte. Allerdings wird keine Bewertung zum Fair Value um jeden Preis gefordert, sondern es wird auch dem höheren Unsicherheitsfaktor bei der Bewertung insbesondere in frühen Bauphasen dadurch Rechnung getragen, dass zunächst eine Bilanzierung und Bewertung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfolgen müssen.

Zukünftig ist die Entscheidung über die spätere Nutzung der Immobilien als Investment Property bereits für die Bilanzierung einer im Bau befindlichen Immobilie ausschlaggebend. Ein Unternehmen wendet den geänderten IAS 40 prospektiv erstmals für Perioden an, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zu jedem Tag vor dem 1. Januar 2009 zulässig, sofern der Fair Value der Investment Property im Bau zum betreffenden Erstanwendungszeitpunkt ermittelt wurde (IAS 40R.85B).

Diese Publikation wurde ursprünglich im Februar 2010 veröffentlicht. Bei der Aktualisierung im August 2010 wurden weitere Fragen und Antworten aufgenommen, die sich u.a. mit dem Thema der Nutzungsänderungen bei ursprünglich zum Verkauf bestimmten Immobilien beschäftigen.

B Fragen und Antworten

1 Anwendungsbereich und Übergangsvorschriften

Ja. IAS 40R.85B sieht eine prospektive Anwendung des Standards vor. Bei einer prospektiven Anwendung eines Standards sind die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstmals für Transaktionen, Ereignisse und Bedingungen anzuwenden, die eingetreten sind, nachdem die Bilanzierungs- und Bewertungsmethode geändert wurde (IAS 8.5).

Ist der geänderte IAS 40 auch für Bauprojekte einschlägig, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen wurden?

Da nach Auffassung des IASB die Bewertung von im Bau befindlichen Immobilien nunmehr aufgrund zunehmender Erfahrung in der Anwendung des Fair Value als Bewertungsmaßstab zuverlässiger möglich ist, liegt eine solche Änderung der Bedingungen vor. Das IASB geht inzwischen positiv davon aus, dass es möglich ist, Immobilien im Bau – zumindest ab einem bestimmten Fertigstellungsgrad – verlässlich zu bewerten (IAS 40R.BC15–17). Daher ist der geänderte IAS 40 für alle Bauprojekte, ungeachtet deren Baubeginns, gleichermaßen anzuwenden (d. h. auch für Bauprojekte, die am oder vor dem 31. Dezember 2008 begonnen wurden). Die erstmalige Bewertung zum Fair Value erfolgt – sofern verlässlich möglich – zum Ende des ersten Berichtszeitraums (z. B. Quartalsabschluss zum 31. März 2009 oder Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2009).

Ja. Für alle noch nicht beendeten Bauprojekte, die in den Anwendungsbereich von IAS 40R fallen, liegt eine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode im Sinne des IAS 8 vor (IAS 8.14(a)). Das bilanzierende Unternehmen wendet die geänderten Regelungen erstmalig entsprechend den Übergangsvorschriften des IAS 40R an (IAS 8.19(a) i. V. m. IAS 40R.85B) und ist verpflichtet, über diese standardinduzierte Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode zu berichten sowie die nach IAS 8.28 erforderlichen Angaben zu machen (siehe auch Abschnitt 5).

Ist die Änderung des IAS 40 eine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode?

2 Klassifizierung

Ja. Die Klassifizierung von Investment Properties im Bau als zur Veräußerung gehalten setzt voraus, dass die Kriterien des IFRS 5.6–12 erfüllt sind und die Investment Property im Bau nicht unter IAS 2 fällt. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn die anfängliche Intention darin bestand, die im Bau befindliche Immobilie als Investment Property zu nutzen, und diese nun Bestandteil eines Portfolios von Investment Properties ist, das zum Verkauf bestimmt ist. Hierzu ist es unter anderem erforderlich, dass die im Bau befindliche Immobilie im gegenwärtigen Zustand zur unmittelbaren Veräußerung zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass der Verkauf zu üblichen Bedingungen erfolgt und höchstwahrscheinlich ist.

Kann eine im Bau befindliche Immobilie als zur Veräußerung gehalten i.S.d. IFRS 5 klassifiziert werden?

Für eine einzelne im Bau befindliche Investment Property ist insbesondere das Kriterium der Verkaufsfähigkeit im gegenwärtigen Zustand kritisch zu hinterfragen.¹ Eine IFRS-5-Klassifizierung scheidet hiernach aus, wenn anzunehmen ist, dass die Immobilie nicht als Immobilie im Bau veräußerbar ist, sondern zur Veräußerung zunächst fertiggestellt (bzw. signifikant

¹ Beurteilung des Einzelfalls erforderlich.

weiterentwickelt) werden muss. In diesem Fall liegt noch keine Verkaufsfähigkeit im gegenwärtigen Zustand vor, da die Fertigstellung/Weiterentwicklung für die Veräußerbarkeit (Verkehrsfähigkeit) notwendig ist. Dies gilt auch für den Fall, dass der Zustand der Immobilie nicht mit den Vorstellungen des Managements über die Veräußerungsmöglichkeiten, wie diese im Verkaufsplan zum Ausdruck kommen, vereinbar ist.²

Besteht jedoch – im Ausnahmefall – die Möglichkeit, die Immobilie bereits während der Bauphase („so wie sie liegt und steht“; „lieber heute als morgen“) zu veräußern, ist ein Ausweis nach IFRS 5 bei Erfüllung aller weiteren Bedingungen des IFRS 5.7 f. erforderlich.

In diesem Fall stellt sich dann die Frage, wie die nach der Klassifizierung als zur Veräußerung verfügbar anfallenden Baukosten zu bilanzieren sind. Zur Ermittlung der IFRS-5-Bewertung ist eine Aktivierung der Herstellungskosten (zuzüglich Fremdkapitalzinsen, soweit diese aktiviert werden können) erforderlich. Dies erfolgt unabhängig davon, ob eine Bewertungsausnahme im Sinne des IFRS 5.5 für die einzelne Immobilie besteht oder nicht. Der so ermittelte „neue Buchwert“ wird dann mit dem Fair Value bzw. dem Fair Value less cost to sell der neuen Veräußerungsgruppe verglichen, um den Wertansatz nach IFRS 5 zu ermitteln. Es ist nicht sachgerecht, die hinzukommenden Herstellungskosten unmittelbar aufwandswirksam zu erfassen.

Ist eine als zum Verkauf im normalen Geschäftsgang bestimmte Immobilie nach Abschluss eines Operating-Leasing-Verhältnisses in jedem Fall in IAS 40 umzugliedern?

Nein. Eine im Bau befindliche Immobilie, die ursprünglich zum Verkauf im normalen Geschäftsgang bestimmt war, ist in Investment Properties nur umzugliedern, wenn eine tatsächliche Nutzenänderung eingetreten ist. IAS 40.57(d) sieht eine solche Nutzenänderung unzweifelhaft als erwiesen an, wenn eine bisher als Vorratsvermögen ausgewiesene Immobilie an einen Dritten vermietet wird. Dies könnte so interpretiert werden, dass jede Immobilie mit Beginn des Operating-Leasing-Verhältnisses (in der Regel nach Fertigstellung der Immobilie und Einzug des Mieters) in Investment Properties umzugliedern wäre. Eine solche Auslegung der Regelungen des IAS 40.57(d) würde jedoch nicht zur Abbildung der tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse führen, da sich an der originären Verkaufsabsicht nichts geändert hat.

IAS 40.57(d) gilt insofern nur für den Fall einer tatsächlich vorliegenden Nutzungsänderung. Der alleinige Abschluss eines Operating-Leasing-Verhältnisses begründet keine Nutzungsänderung. Insofern ist eine Immobilie auch nach Abschluss eines Operating-Leasing-Verhältnisses weiterhin als Vorratsvermögen auszuweisen, wenn sich an der Veräußerungsabsicht nichts geändert hat.

² Beispiel: Es darf nicht beabsichtigt sein, die Immobilie erst mit Erreichen eines bestimmten Baufortschritts, der zum Zeitpunkt der gewollten Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten noch nicht erreicht ist, zu veräußern. Dabei kommt es nicht darauf an, wie lange es dauert, bis der Baufortschritt erreicht ist, der dann zu der erwarteten Veräußerungsfähigkeit führt (vgl. auch IFRS 5.IG E.3(a)).

Bsp. 1

Projektentwickler A errichtet eine Wohnimmobilie zu Veräußerungszwecken. In der Vergangenheit hat A regelmäßig Immobilien entwickelt und direkt nach Fertigstellung veräußert. Zur Erhöhung der Veräußerungschancen der Immobilie beschließt A einzelne Wohnungen zu vermieten, sobald diese bezugsfertig sind. Die Mieter ziehen bereits vor Fertigstellung der Immobilie insgesamt ein. Wie hat A die Immobilie bilanziell abzubilden?

Projektentwickler A bilanziert die Immobilie auch weiterhin als Vorratsimmobilie. Dies entspricht dem Kerngeschäft des Unternehmens und seiner Strategie bzgl. der Immobilie auch nach Beginn der Operating-Leasing-Verhältnisse. Diese sind mit der Absicht eingegangen worden, die Veräußerungschance der Immobilie zu erhöhen und nicht zur langfristigen Erzielung von Mieteinnahmen. Die Immobilie wird außerdem nicht zum Zwecke einer Wertsteigerung gehalten.

Die Absicht von A die Immobilie im Bau unmittelbar nach Fertigstellung im Rahmen des normalen Geschäftsgangs zu veräußern hat sich nicht geändert. Die Immobilie im Bau erfüllt folglich nicht die Definition einer Investment Property (IAS 40.9(a)).

Die Frage der Klassifizierung einer im Bau befindlichen Immobilie, die vor Veräußerung (teil-)vermietet wird, ist im jeweiligen Einzelfall auf Basis der vorliegenden Informationen genau zu beleuchten. Der Beginn eines Operating-Leasing-Verhältnisses (in der Regel bei Einzug des Mieters) führt nicht automatisch zu einer Umgliederung vom Vorratsvermögen in Investment Properties, auch wenn dies ein Indikator für eine geänderte Nutzungsabsicht des Managements darstellen kann.

Jedoch ist kritisch zu hinterfragen, ob sich tatsächlich eine Änderung der Nutzungsintention ergeben hat oder sich gegebenenfalls nur der Zeitraum, innerhalb dessen normalerweise die Immobilien veräußert werden, verlängert hat (Verlängerung des gewöhnlichen Geschäftszyklus). Als Indikatoren für eine tatsächliche Nutzungsänderung könnten herangezogen werden:

- die Entscheidung des Managements, die Immobilie nach Fertigstellung als Investment Property langfristig zu halten, die durch einen entsprechenden Businessplan unterlegt wird;
- die Einstellung der Käufersuche und Abkehr von der Exit-Strategie, die ebenfalls durch eine Managemententscheidung nachgewiesen wird;
- der Abschluss eines Operating-Leasing-Verhältnisses, das von dem Unternehmen im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Investment Property abgeschlossen wurde.

Wenn ein Unternehmen hingegen die Immobilie nach wie vor verkaufen möchte und sich lediglich der Zeitraum bis zum geplanten Verkauf verlängert hat, stellt dies einen Hinweis darauf dar, dass keine tatsächliche Änderung der Nutzungsintention eingetreten ist, sondern sich lediglich der gewöhnliche Geschäftszyklus verlängert hat.

Wie ist eine Immobilie im Bau zu klassifizieren, die zur Überbrückung einer ungünstigen Marktentwicklung auf dem Immobilienmarkt für einen begrenzten Zeitraum gehalten werden soll und in diesem Zeitraum vermietet wird?

Wann ist eine bisher als Vorratsvermögen klassifizierte, im Bau befindliche Immobilie, für die eine Verkaufsabsicht nicht mehr besteht, als Investment Property im Bau auszuweisen?

 Bsp. 2

Projektentwickler B errichtet eine Wohnimmobilie zu Veräußerungszwecken. In der Vergangenheit hat B regelmäßig Immobilien entwickelt und direkt nach Fertigstellung veräußert. Da sich die Immobilienpreise in einem mehrjährigen Tief befinden und auch nur wenige Käufer vorhanden sind bzw. wenige Transaktionen stattfinden, beschließt B die Immobilie zu vermieten bis sich der Immobilienmarkt erholt hat. Wie hat B die Immobilie bilanziell abzubilden?

Projektentwickler B muss sich die Frage stellen, ob die Immobilie im Bau weiterhin als Vorratsimmobilie bilanziert oder gemäß IAS 40.57(d) in Investment Properties umgegliedert wird. Die Entscheidung ist mit Hinblick auf die entsprechende zukünftige Nutzungsabsicht des Unternehmens zu treffen. Das Eingehen eines Operating-Leasing-Verhältnisses mit einem Dritten führt nicht automatisch zu einer Umgliederung der Immobilie in Investment Properties, auch wenn dieses auf eine geänderte Nutzungsabsicht des Managements hinweisen kann.

Die Immobilie im Bau wird weiterhin als Vorratsimmobilie bilanziert, sofern sie unter den gegebenen Marktbedingungen, zu aktuellen Marktpreisen weiterhin im normalen Geschäftsgang veräußert werden soll. Folgende Faktoren sind dabei zu berücksichtigen:

- Wird der Verkauf weiterhin aktiv vorangetrieben?
- Steht die Immobilie zu einem dem aktuellen Marktwert angemessenen Preis zum Verkauf?
- Existiert ein Markt für (teil-)vermietete Immobilien, mit längerfristigen Mietverträgen, so dass sich die Immobilie in verkaufsfähigem Zustand befindet?
- Sofern kein Markt für (teil-)vermietete Immobilien existiert, ist die Laufzeit der Operating-Leasing-Verträge geringer als der Zeitraum, in der ähnliche Immobilien unter aktuellen Marktbedingungen veräußert werden?

Möchte B die Immobilie unter den aktuellen, schlechten Marktbedingungen nicht veräußern, hat sich voraussichtlich die Nutzungsabsicht der Immobilien geändert, so dass die Definition einer Investment Property - gehalten zur Erzielung von Mieteinnahmen und zum Zwecke der Wertsteigerung - erfüllt ist. Folgende Faktoren sind dabei u.a. zu berücksichtigen:

- Hat das Management lediglich dafür entschieden den Verkauf zu verschieben bis sich der Marktpreis erholt hat?
 - Hat sich der Geschäftsplan dahingehend geändert, dass zukünftige Mieteinkünfte und nötige Instandhaltungskosten berücksichtigt werden?
 - Wird der Verkauf nicht mehr aktiv vorangetrieben?
 - Existiert noch immer ein (aktiver) Markt für vergleichbare Immobilien?
 - Steht die Immobilie nur zu einem Preis zum Verkauf, der in keinem angemessenen Verhältnis zu ihrem aktuellen Marktwert steht?
-

Kann eine Immobilie im Bau des Vorratsvermögens in Investment Properties umgegliedert werden, wenn die Veräußerungspläne nicht mehr bestehen?

Nein, eine Immobilie im Bau, die bisher als Vorratsvermögen klassifiziert wurde, ist nicht alleine auf Basis einer geänderten Nutzungsabsicht umzugliedern, sondern es bedarf hierfür des Beginns eines Operating-Leasing-Verhältnisses [IAS 40.57(d)].

Bsp. 3

Projektentwickler C errichtet eine Wohnimmobilie zu Veräußerungszwecken. In der Vergangenheit hat C regelmäßig Immobilien entwickelt und direkt nach Fertigstellung veräußert. Da sich die Immobilienpreise in einem mehrjährigen Tief befinden, beschließt C die Veräußerungspläne nach Fertigstellung nicht weiter zu verfolgen und die Verkaufsentscheidung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben, sobald sich der Markt erholt hat. Die geänderte Nutzungsabsicht wird durch eine formale Entscheidung des Managements und eine Änderung im Geschäftsplan von C unterstrichen. C beabsichtigt die Immobilie an Dritte längerfristig zu vermieten. Zum Periodenende wurden allerdings noch keine Operating-Leasing-Verträge abgeschlossen. Wie hat B die Immobilie bilanziell abzubilden?

C muss die Immobilie im Bau auch weiterhin als Vorratsvermögen bilanzieren. IAS 40.57 untersagt eine Umgliederung einer solchen Immobilie in Investment Property bis eine tatsächliche Nutzungsänderung vorliegt, die für die Umgliederung von Vorratsvermögen in Investment Properties durch den Beginn eines Operating-Leasing-Verhältnisses mit einem Mieter nachgewiesen wird (IAS 40.57(d)). Die Absicht die Immobilie nach Fertigstellung zu vermieten - ohne, dass aktuell ein Mietvertrag geschlossen wurde, kann eine geänderte Nutzungsabsicht beinhalten, ist aber nicht hinreichend für eine Umgliederung. Insofern unterscheidet der Standard an dieser Stelle die geänderte Nutzungsabsicht von der geänderten tatsächlichen Nutzung.

Ja, sofern es sich bei der Sanierung um eine Entwicklung handelt, die die Immobilie signifikant aufwertet. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn durch die Sanierung ein signifikant höherer Mietstandard erreicht wird oder die vermietbare Fläche signifikant gestiegen ist. Dient die Sanierung jedoch nur der Instandhaltung der Immobilie auf dem aktuellen Niveau, liegt keine Entwicklung mit dem Ziel des Verkaufs im Sinne des IAS 40.57(b) vor.

Ist eine bisher als Investment Property bilanzierte Immobilie in das Vorratsvermögen umzugliedern, sofern diese zur Herstellung der Verkaufsfähigkeit saniert wird?

Bsp. 4

Projektentwickler D betreibt zwei verschiedene Geschäftsbereiche: Immobilienentwicklung zu Veräußerungszwecken und zur Vermietung gehaltene Investment Property. Zwei aktuell als Investment Property bilanzierte Immobilien sollen in naher Zukunft veräußert werden. Immobilie X wird vor Veräußerung von Grund auf saniert. Die Sanierung wertet die Immobilie auf und entwickelt diese weiter. Immobilie Y soll ebenfalls veräußert werden, eine Sanierung ist allerdings nicht notwendig (es werden nur einfache Instandhaltungsarbeiten vorgenommen). D möchte beide Immobilien am Tag des Beginns der Arbeiten gemäß IAS 40.57(b) von Investment Property in das Vorratsvermögen umgliedern. Wie hat D die Immobilien bilanziell abzubilden?

D muss Immobilie X am Tag des Beginns der Sanierung in das Vorratsvermögen umgliedern. Immobilie Y wird weiterhin als Investment Property bilanziert, bis die Kriterien des IFRS 5 erfüllt sind und diese als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird.

Gemäß IAS 40.57(b) dürfen Investment Property lediglich in das Vorratsvermögen umgegliedert werden, wenn die Immobilie mit der Absicht zum Verkauf entwickelt wird. Entwicklungen in diesem Zusammenhang müssen die Immobilie wesentlich verändern oder erweitern. Einfache Instandhaltungsarbeiten erfüllen diese Voraussetzungen typischerweise nicht.

Sind die Änderungen des IAS 40 auch auf Immobilien im Bau anzuwenden, für die die zukünftige Nutzung noch nicht bestimmt ist?

IAS 40R enthält keinen Hinweis auf im Bau befindliche Immobilien, für welche die zukünftige Nutzung noch nicht bestimmt ist.³ Jedoch fallen Grundstücke, die für eine gegenwärtig unbestimmte künftige Nutzung gehalten werden, in den Anwendungsbereich von IAS 40 (IAS 40R.8(b)). Insofern stellt IAS 40R auch für Immobilien im Bau mit unbestimmter zukünftiger Nutzung eine angemessene Bilanzierungs- und Bewertungsmethode dar (IAS 8.11).

Wenn jedoch während der Bauphase seitens des Unternehmens entschieden wird, dass die Immobilie zukünftig zum Zwecke der Eigennutzung erstellt wird, ist die Immobilie im Bau von Investment Properties in die Sachanlagen mit Beginn der Eigennutzung (d. h. nicht zwangsläufig zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) umzugliedern (IAS 40R.57(a)). Soll die Immobilie im Bau hingegen im normalen Geschäftsgang verkauft werden, ist diese von Investment Properties in das Vorratsvermögen unmittelbar umzugliedern (d. h. im Zeitpunkt der intendierten Nutzungsänderung), da bereits mit der Entwicklung – als notwendige Bedingung für die Umklassifizierung – begonnen wurde (IAS 40R.57(b)).

3 Bewertung

Kann ein Unternehmen für eine Investment Property im Bau das Fair-Value-Modell wählen, während alle anderen fertiggestellten Investment Properties nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet werden?

Nein. Das bilanzierende Unternehmen hat zwischen der Anwendung des Fair-Value-Modells (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert) oder des Anschaffungskostenmodells (Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten) zu wählen. Diese einmalig zu treffende Entscheidung ist auf alle Investment Properties gleichermaßen und stetig anzuwenden. Dies schließt auch die Investment Properties im Bau ein (IAS 40R.33). Folglich ist es nicht gestattet, im Bau befindliche Investment Properties nach dem Fair Value Modell zu bilanzieren und alle anderen Investment Properties nach dem Anschaffungskostenmodell.

In sehr seltenen Ausnahmefällen kann es allerdings sein, dass sich das bilanzierende Unternehmen für die Anwendung des Fair-Value-Modells entschieden hat, jedoch die einzige bisher im Bestand befindliche Investment Property nach dem Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16 bewertet wird, da der Fair Value nicht verlässlich ermittelt werden kann (IAS 40.53). In diesem Fall hat das bilanzierende Unternehmen die im Bau befindliche Investment Property – unabhängig von der Anwendung des Anschaffungskostenmodells für die andere Investment Property – zum Fair Value zu bewerten (IAS 40R.54).

Sind alle Investment Properties im Bau, für die das Fair-Value-Modell gewählt wurde, zum 1. Januar 2009 mit ihrem Fair Value zu bewerten?

Nein. Eine Immobilie im Bau, die nach Fertigstellung als Investment Property genutzt werden soll, ist zwar ab dem 1. Januar 2009 verpflichtend nach IAS 40R zu bilanzieren und zu bewerten, eine Verpflichtung zur Bewertung zum Fair Value besteht jedoch bei Wahl des Fair-Value-Modells⁴ lediglich für den Fall, dass der Fair Value verlässlich ermittelt werden kann (IAS 40R.53). Von der Bewertung zum Fair Value sind hierbei solche Investment Properties im Bau ausgenommen, für die

- zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Fair Value nicht verlässlich bestimmt werden kann, aber das Unternehmen nach Fertigstellung positiv davon ausgeht, dass der Fair Value in Zukunft – nach Fertigstellung der Immobilie – zuverlässig bestimmt werden kann;

³ Eine unbestimmte Nutzung einer Immobilie im Bau ist ein sehr seltener Ausnahmefall, der schlüssig nachgewiesen werden muss.

⁴ Hiervon unberührt bleiben Angabepflichten im Anhang (siehe auch Abschnitt 5).

- im sehr seltenen Ausnahmefall angenommen wird, dass dauerhaft – auch nach Fertigstellung – eine verlässliche Bewertung zum Fair Value nicht möglich ist (IAS 40R.53). Der Fair Value für eine Investment Property ist nicht fortlaufend verlässlich ermittelbar, wenn vergleichbare Markttransaktionen selten und anderweitige zuverlässige Schätzungen für den Fair Value (z. B. auf der Basis diskontierter Zahlungsströme) nicht verfügbar sind (IAS 40R.53).

Insbesondere in den frühen Phasen der Gebäudeentwicklung wird der Fair Value häufig nicht verlässlich ermittelbar sein. Zur Beurteilung, ob eine verlässliche Ermittlung des Fair Value für eine Investment Property im Bau möglich ist, sind folgende Kriterien heranzuziehen:

- Regelungen des Fertigungsauftrags (*construction contract*)
- Status der Baugenehmigung (*construction permit*)
- Phase der Gebäudeentwicklung (*stage of construction*)
- Einschätzung, ob es sich um ein Projekt handelt, das eher typisch für den Markt ist (Standardprojekt)
- Grad der Verlässlichkeit des Zahlungsmittelflusses nach Fertigstellung
- individuelles Entwicklungsrisiko der Immobilie
- Erfahrungen der Vergangenheit mit vergleichbaren Projekten

Hieraus ergibt sich, dass für ein Bauprojekt, das in ähnlicher Form bereits mehrfach in unmittelbarer Nachbarschaft durchgeführt wurde oder das bereits weitgehend vermietet ist, der Fair Value in einer deutlich früheren Entwicklungsphase (ggf. schon ab Erteilung der Baugenehmigung) verlässlich ermittelbar sein wird, wohingegen bei Spezialimmobilien die verlässliche Ermittlung in der Regel wohl erst in einer späteren Phase des Projekts möglich sein wird.

IAS 40R fordert, dass eine Investment Property, für welche der Fair Value nicht verlässlich ermittelt werden kann, zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bewerten ist (IAS 40.53). IAS 40.53 unterscheidet – wie zuvor dargestellt – zwei Fälle:

Im ersten Fall ist für eine im Bau befindliche Investment Property der Fair Value aktuell nicht verlässlich ermittelbar, aber das bilanzierende Unternehmen geht positiv davon aus, dass zukünftig der Fair Value verlässlich bestimmt werden kann. Einen expliziten Verweis auf die Anwendung des Anschaffungskostenmodells des IAS 16⁵ enthält IAS 40R für diesen Fall nicht, lediglich für den zweiten Fall (für die im Bau befindliche Investment Property wird auch zukünftig [fortlaufend] der Fair Value nicht verlässlich bestimmbar sein)⁶ fordert IAS 40R die Bilanzierung und Bewertung nach dem Anschaffungskostenmodell des IAS 16, wobei der angenommene Restwert zur Ermittlung der planmäßigen Abschreibung null ist (IAS 40R.53).

Wann ist der Fair Value einer Investment Property im Bau verlässlich ermittelbar?

Wie ist eine Investment Property im Bau zu bewerten, wenn der Fair Value nicht verlässlich ermittelt werden kann?

⁵ Dies würde unter anderem die Aufteilung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten auf alle identifizierbaren Komponenten (*parts*) erfordern.

⁶ Keine verlässliche Ermittlung des Fair Value einer fertiggestellten Investment Property kann sich unter anderem ergeben, wenn die zukünftigen Zahlungsmittelströme nicht verlässlich schätzbar sind (z. B. kein bindender Mietvertrag vorliegt), die Zahlungsfähigkeit der Mieter infrage steht oder die Marktgängigkeit der Immobilie an sich abgelehnt wird (z. B. bei Spezialimmobilien). In diesem Fall ist dauerhaft eine Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16 erforderlich (IAS 40R.53).

Im Bau befindliche Investment Properties, für welche der Fair Value erst zukünftig verlässlich bestimmt werden kann (Fall 1), sind mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bewerten (IAS 40R.53). Eine planmäßige Abschreibung ist nicht erforderlich. Das bilanzierende Unternehmen ist damit nicht verpflichtet, die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten auf die Komponenten (*parts*) zu verteilen, sofern keine Komponenten abgehen (IAS 40R.68). Allerdings sind außerplanmäßige Abschreibungen vorzunehmen, sofern die Kriterien des IAS 36 „Impairment of Assets“ einschlägig sind.

Sind Fremdkapitalkosten zu aktivieren, wenn eine Investment Property im Bau in Übereinstimmung mit IAS 40R.53 zu Anschaffungskosten bewertet wird?

Ja. In Übereinstimmung mit dem geänderten IAS 23 „Borrowing Costs“ ist bei zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewerteten Investment Properties im Bau, die einen beträchtlichen Zeitraum zur Erstellung erfordern (qualifizierter Vermögenswert), eine Aktivierung der Fremdkapitalkosten verpflichtend. Für eine Investment Property im Bau, für welche der Fair Value vorübergehend nicht verlässlich ermittelt werden kann, kann die Ausnahmvorschrift des IAS 23R.4(a) nicht in Anspruch genommen werden. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Inanspruchnahme der Ausnahmvorschrift für alle übrigen Investment Properties, die zum Fair Value bewertet werden.

Ist es zulässig, das Grundstück zum Fair Value zu bilanzieren, auch wenn für das im Bau befindliche Gebäude kein verlässlicher Fair Value ermittelt werden kann?

Ja. Grundstück und Immobilie können – müssen aber nicht – als zwei getrennte Vermögenswerte bilanziert werden (IAS 40.5).⁷ Das bilanzierende Unternehmen wählt die Bilanzierungs- und Bewertungsmethode einheitlich für alle Investment Properties, dies schließt damit auch Investment Properties im Bau ein. Entsprechend ist entweder ein Grundstück separat und unabhängig von dem (im Bau befindlichen) Gebäude zu bilanzieren und zu bewerten oder alternativ werden das Grundstück und das (im Bau befindliche) Gebäude als ein einheitlicher Vermögenswert bilanziert und bewertet.⁸

Sofern eine getrennte Bilanzierung von Grundstück und Gebäude erfolgt, ist das Grundstück zum Fair Value zu bewerten, auch wenn das im Bau befindliche Gebäude zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert werden muss, da dessen Fair Value nicht verlässlich ermittelt werden kann.

Hat sich das bilanzierende Unternehmen jedoch entschieden, Grundstück und Gebäude jeweils als einen einheitlichen Vermögenswert zu bilanzieren, wird die gesamte Investment Property erst dann zum Fair Value bewertet, wenn der Fair Value für die Investment Property insgesamt verlässlich ermittelt werden kann.

Ist es möglich, Investment Properties im Bau zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bewerten, wenn in einer früheren Periode ein Fair Value verlässlich ermittelt werden konnte?

Nein. Das bilanzierende Unternehmen ist verpflichtet, die Bewertung zum Fair Value bis zur Veräußerung oder einer Nutzungsänderung (z. B. Beginn der Eigennutzung) fortzusetzen, auch wenn vergleichbare Markttransaktionen seltener beobachtbar bzw. Marktpreise nicht mehr jederzeit verfügbar sind (IAS 40.55). Für diesen Fall sieht IAS 40.46(c) andere Bewertungsmethoden, wie zum Beispiel die DCF-Methode (*discounted cash flow projections*), vor.

IAS 40.55 i. V. m. IAS 40.31 und IAS 8.14(b) verbietet grundsätzlich einen solchen Übergang von der Fair-Value-Bewertung zur Bewertung mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Dies gilt auch für Investment

⁷ Vor Änderung des IAS 40 wurde es als zulässig erachtet, das Grundstück als Investment Property zu bilanzieren, während das im Bau befindliche Gebäude nach IAS 16 bilanziert wurde.

⁸ Das bilanzierende Unternehmen hat die von ihm gewählte Bilanzierungs- und Bewertungsmethode im Anhang zu erläutern.

Properties nach Fertigstellung, für die das Fair-Value-Modell gewählt wurde und für die in der Vergangenheit ein Fair Value verlässlich ermittelt werden konnte.⁹

Die Annahme, dass der Fair Value einer im Bau befindlichen Investment Property nicht verlässlich ermittelt werden kann, kann nur zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes getroffen werden (IAS 40.53B). Sobald der Fair Value für die im Bau befindliche Investment Property verlässlich ermittelt werden kann, muss das bilanzierende Unternehmen diese zum Fair Value bewerten, sofern das Fair-Value-Modell zur Bewertung von Investment Properties gewählt wurde (IAS 40.53A). Insofern kann das bilanzierende Unternehmen später nicht mehr schlussfolgern, dass der Fair Value nicht verlässlich ermittelt werden kann (IAS 40.53B).

Gemäß IAS 40.60 gilt der Marktwert der Investment Property zum Übertragungszeitpunkt als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für die Folgebewertung nach IAS 16. Kann der Fair Value zu diesem Zeitpunkt nicht verlässlich bestimmt werden – und war er auch in der Vergangenheit nicht verfügbar –, sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen für die Zugangsbewertung der Sachanlage im Transferzeitpunkt zu verwenden.

Das Unternehmen verteilt den erstmalig angesetzten Betrag einer Sachanlage auf ihre identifizierbaren Komponenten (*parts*) (IAS 16.44). IAS 16 schreibt jedoch nicht vor, welche Methode zur Verteilung der Kosten verwendet werden soll.

Ja. Derartige Ausgaben (*capital expenditures*) sowie der daraus resultierende Nutzenzufluss sind Teil des strategischen Entwicklungsplans für die Immobilie und daher bei der Ermittlung des Fair Value zu berücksichtigen, sofern dieser Entwicklungsplan auch von jedem rational denkenden Marktakteur (Durchschnittsmarktakteur) umgesetzt würde, um den höchstmöglichen Nutzen aus der Investment Property zu ziehen. Wenn jedoch die Entwicklung ausschließlich vom aktuellen Eigentümer durchgeführt würde, sollten solche Ausgaben sowie der hieraus resultierende Nutzenzufluss nicht im Fair Value enthalten sein. Zu berücksichtigen sind damit in keinem Fall geplante, marktunübliche Ausgaben (z. B. Luxuseinbauten), die einem Entwicklungsplan entstammen, den kein rational denkender Marktakteur fortsetzen würde.

Die Frage resultiert aus IAS 40.51, der grundsätzlich die Berücksichtigung zukünftiger Ausgaben, welche die Immobilie verbessern oder weiterentwickeln, sowie des sich hieraus ergebenden zukünftigen Nutzenzuflusses bei der Ermittlung des Fair Value verbietet. Diese Vorschrift sollte jedoch nicht so ausgelegt werden, dass hiervon auch die Ausgaben und der zukünftige Nutzenzufluss betroffen sind, die ein vertragswilliger, rational denkender Vertragspartner (*knowledgable, willing buyer*) bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigen würde (IAS 40.40). Der Fair Value spiegelt somit die Gegebenheiten eines freien Marktes wider, das Wissen und die Annahmen von rational denkenden und vertragswilligen Akteuren und berücksichtigt den höchst-möglichen Nutzen eines solchen Durchschnittsmarktakteurs. Hierbei wird jeglicher Nutzen berücksichtigt, der finanzierbar, vertretbar und rational denkbar ist. Außerdem werden allgemeine ökonomische Umstände in diesem Markt berücksichtigt.

Wie soll ein Unternehmen eine im Bau befindliche Immobilie bilanzieren, die von Investment Properties in Sachanlagen mit Beginn der Eigennutzung umgliedert wurde?

Sind bei der Bewertung von Investment Properties im Bau auch die zukünftigen Ausgaben zur Erstellung der Immobilie sowie der zukünftige Nutzenzufluss hieraus zu berücksichtigen?

⁹ Eine Abkehr von der Fair-Value-Bewertung unter Bezugnahme auf die aktuelle wirtschaftliche Situation ist nicht sachgerecht.

4 Ausweis von Bewertungsgewinnen und -verlusten

Können die Erstbewertungseffekte von Investment Properties im Bau (Baubeginn 2008 oder früher) zum 1. Januar 2009 in den Gewinnrücklagen erfasst werden?

Nein. Ein Unternehmen, welches das Fair-Value-Modell zur Bewertung der Investment Properties gewählt hat, muss die Investment Properties im Bau im Zeitpunkt der Erstanwendung des IAS 40R zum Fair Value bewerten, es sei denn, der Fair Value kann nicht verlässlich ermittelt werden. Bis zur Änderung des IAS 40 wurden die Investment Properties im Bau nach dem Anschaffungskostenmodell im Sinne des IAS 16 bewertet. Die Differenz zwischen dem Fair Value und den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten wurde dann im Zeitpunkt der Fertigstellung im Periodenergebnis, das heißt in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung, erfasst (IAS 40R.65).

Die Übergangsregelungen des IAS 40R sehen eine prospektive Anwendung der neuen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln vor (IAS 40R.85B). Daher ist es nicht erforderlich, den Fair Value für vergangene Zeitpunkte zu bestimmen.

Unternehmen, die zum Zeitpunkt der Erstanwendung des IAS 40R im Bau befindliche Investment Properties besitzen, haben den zuvor unrealisierten Bewertungsgewinn oder -verlust (sofern die Verluste nicht bereits als Impairment erfasst wurden) im Periodenergebnis als Bewertungsgewinn oder -verlust in der ersten Berichtsperiode nach dem Tag der Erstanwendung (z. B. Quartalsabschluss zum 31. März 2009 oder Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2009) zu erfassen. Darüber hinaus sind weiter gehende Anhangangaben erforderlich, die unter anderem auch die Angaben zur erstmaligen Anwendung eines Standards nach IAS 8 umfassen (siehe Abschnitt 5).

Die Erfassung der Erstbewertungseffekte in den Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2009 (Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte) steht nicht in Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 8.5 zur prospektiven Anwendung von Standards. Jede Änderung des Fair Value wird direkt im Periodenergebnis erfasst.

Bsp. 5

Unternehmen A beginnt im Jahr 2007 mit der Erstellung der Investment Property X und im Jahre 2008 mit der Erstellung der Investment Property Y. Die Fertigstellung von X erfolgt im ersten Quartal 2009, wohingegen Y erst im Jahr 2010 fertiggestellt sein soll.

Zum 31. Dezember 2008 betragen die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 10 Mio. Euro für X und 5 Mio. Euro für Y. Im Verlaufe des Jahres 2009 fallen für X 1 Mio. Euro und für Y 6 Mio. Euro zusätzliche Herstellungskosten an.

Das Unternehmen A ermittelt zum Jahresultimo 2008 – als Teil der Jahresabschlussarbeiten – den Fair Value der Investment Properties im Bau. Hieraus ergibt sich, dass der Fair Value von Investment Property X 14 Mio. Euro und von Y 8 Mio. Euro beträgt.

Zum 31. Dezember 2009 ist der Fair Value der fertiggestellten Immobilie X auf 16 Mio. Euro und der noch im Bau befindlichen Immobilie Y auf 14 Mio. Euro gestiegen.

A bilanziert die im Bau befindlichen Investment Properties zum Fair Value und wendet den geänderten IAS 40 nicht vorzeitig an. Ein Quartals- bzw. Halbjahresbericht wurde nicht aufgestellt.

Wie hat Unternehmen A die Immobilie zu bewerten?

Unternehmen A bilanziert die Investment Property zum 31. Dezember 2008 in Übereinstimmung mit IAS 16 zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. 2009 werden die Immobilien im Bau zum Fair Value bewertet.

Der gesamte Gewinn aus der Fair-Value-Bewertung zum 31. Dezember 2009 in Höhe von 5 Mio. Euro (Fair Value von 16 Mio. Euro abzüglich Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von 11 Mio. Euro) für X ist im Periodenergebnis 2009 zu erfassen. Dies gilt ebenso für den auf Y entfallenden Bewertungsgewinn von 3 Mio. Euro (Fair Value von 14 Mio. Euro abzüglich Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von 11 Mio. Euro), der seit Baubeginn eingetreten ist. Auch dieser ist im Periodenergebnis 2009 vollständig zu berücksichtigen.

Es ist nicht gestattet, 7 Mio. Euro (4 Mio. Euro für X und 3 Mio. Euro für Y), die auf die Bauphasen vor dem 1. Januar 2009 entfallen, in den Gewinnrücklagen der Eröffnungsbilanz für das Geschäftsjahr 2009 zu erfassen.

Die mit dem weiteren Baufortschritt anfallenden Herstellungskosten sind zu aktivieren und den bisherigen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzuschlagen, sofern diese die Kostendefinitionen gemäß IAS 40R.5 erfüllen. Nachdem die neue Anschaffungskostenbasis ermittelt wurde, ist der Gewinn oder Verlust aufgrund der Neubewertung der Immobilie zu ermitteln.

Es ist nicht sachgerecht, die neu angefallenen Baukosten direkt im Aufwand zu erfassen und damit einen um diesen Betrag höheren Bewertungsgewinn (respektive niedrigeren Bewertungsverlust) auszuweisen.

Wie ist der Anfall weiterer Herstellungskosten zu bilanzieren, wenn die Investment Properties im Bau zum Fair Value bewertet werden?

Fortsetzung Bsp. 5

Unternehmen A aktiviert die zusätzlich im Jahr 2009 anfallenden Herstellungskosten in Höhe von 1 Mio. Euro für X und 6 Mio. Euro für Y als Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und erfasst diese nicht unmittelbar als Aufwand. Der Bewertungsgewinn für X beträgt damit zum 31. Dezember 2009 5 Mio. Euro und für Y 3 Mio. Euro.

Nicht sachgerecht sind der unmittelbare Ausweis von 7 Mio. Euro als Aufwand

und die Erfassung eines Bewertungsgewinns von 15 Mio. Euro (6 Mio. Euro für X und 9 Mio. Euro für Y).

5 Wertminderungen und Rückstellungen für belastende Verträge

Ist ein Impairment-Test auch für Investment Properties im Bau vorzunehmen, die nach IAS 40R zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet werden?

Ja, sofern eine Indikation für eine Wertminderung (*triggering event*) besteht.

Ein Unternehmen hat zu jeden Berichtsstichtag festzustellen, ob Indikatoren für eine Wertminderung der im Bau befindlichen Investment Properties, die zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet werden, vorliegen. Dies ist unabhängig davon, ob die Bewertung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten auf einer freien Entscheidung des Unternehmens beruht (Wahl des Anschaffungskostenmodells) oder es sich um die Bewertung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aufgrund eines nicht verlässlich ermittelbaren Fair Value gemäß IAS 40R.53 handelt.

Sofern Indikatoren für eine Wertminderung zum Berichtsstichtag vorliegen, ist ein Impairment-Test durchzuführen (IAS 36.9). Hiervon ausgenommen sind lediglich solche Investment Properties, die zum Fair Value bewertet werden (IAS 36.2(f)).

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation dürfte vielfach für Investment Properties im Bau oder hierauf geleistete Anzahlungen ein Indikator für eine Wertminderung vorliegen. Dies gilt auch für den Fall, dass das bilanzierende Unternehmen insgesamt Gewinne erwirtschaftet.

Wie erfolgt ein solcher Impairment-Test?

Das Unternehmen schätzt den erzielbaren Betrag (dies ist der höhere Wert aus Fair Value abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert) der im Bau befindlichen Investment Property (IAS 36.9). Ist der erzielbare Betrag der Investment Property im Bau niedriger als die fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren erzielbaren Betrag (IAS 36.59).

Kann der erzielbare Betrag für die einzelne Investment Property nicht verlässlich ermittelt werden, ist der erzielbare Betrag für die zahlungsmittelgenerierende Einheit (*cash-generating unit*, CGU), zu der das Investment Property im Bau gehört, zu ermitteln. Ein Unternehmen definiert die relevante CGU unter Anwendung der Kriterien des IAS 36.6 auf einem Aggregationsniveau, das entweder der einzelnen individuellen Immobilie im Bau oder jedem anderen Niveau unterhalb eines operativen Segments entspricht.

Hinweis: Die Bestimmung der CGU ist dabei unabhängig von der Entscheidung, dass ein möglicherweise existierender Goodwill hinsichtlich Impairment gemäß IAS 36.80 auf Ebene des operativen Segments getestet würde.

Ja. Eine Rückstellung für belastende Verträge bei Beschaffungsgeschäften ist zu bilden, wenn sich aus dem Vertrag unter Berücksichtigung des zukünftigen Nutzenzuflusses ein unvermeidbarer Verlust¹⁰ ergibt (IAS 37.66–69). Dies wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn das Unternehmen in einen bindenden Kaufvertrag eingetreten ist, eine Immobilie nach Fertigstellung zu einem festen Kaufpreis zu einem in der Zukunft liegenden Zeitpunkt zu erwerben.

Besteht ein Rückstellungsbedarf, wenn ein Vertrag über die Errichtung einer Immobilie abgeschlossen wurde, für den heute schon absehbar ist, dass der künftige Nutzenzufluss der Immobilie nach Fertigstellung unter den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten liegen wird?

Bsp. 6

Unternehmen A schließt einen bindenden Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie ab. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 100 Mio. Euro. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist im Zeitpunkt der endgültigen Fertigstellung der Immobilie. Eine Anzahlung wurde nicht geleistet.

Der erwartete Nutzen der Immobilie nach Fertigstellung wird am Reportingstichtag auf 80 Mio. Euro geschätzt.

Unternehmen A bildet eine Rückstellung für belastende Verträge in Höhe von 20 Mio. Euro und erfasst den erwarteten Bewertungsverlust unmittelbar im Periodenergebnis.

Liegt ein belastender Vertrag im obigen Sinne vor (der zukünftige Nutzenzufluss¹¹ deckt nicht mehr die fixen Anschaffungskosten), ist zu beachten, dass der Rückstellungsbildung die Abschreibung anderer mit dem Kauf in Verbindung stehender Vermögenswerte (z. B. Anzahlungen) auf den realisierbaren Betrag vorgeht (IAS 37.69). Eine Rückstellung wird demgemäß erst gebildet, wenn zum Beispiel eine Anzahlung auf null abgeschrieben wurde.

Abwandlung Bsp. 6

Unternehmen A hat eine Anzahlung von 10 Mio. Euro geleistet, die als sonstiger Vermögenswert aktiviert ist.

Unternehmen A schreibt zunächst die geleistete Anzahlung ab (10 Mio. Euro) und bildet darüber hinaus eine Rückstellung für belastende Verträge in Höhe von 10 Mio. Euro.

Unabhängig von der Beurteilung, ob ein belastender Vertrag vorliegt oder nicht, ist über den Vertrag bzw. dessen wirtschaftliche Effekte, wie zum Beispiel Reparaturen, Instandhaltung oder Aufwertungen an der Immobilie, gemäß IAS 40.75(h) im Anhang zu berichten.

6 Angabepflichten und andere Sachverhalte

Nein. Es ist nicht erforderlich, den Fair Value von Investment Properties im Bau im Erstanwendungszeitpunkt (1. Januar 2009) zu ermitteln.

Ist es erforderlich, den Fair Value der Investment Properties im Bau, die 2008 oder früher begonnen wurden, zum 1. Januar 2009 zu ermitteln?

Der Übergang von der Bilanzierung und Bewertung nach IAS 16 zur Bilanzierung und Bewertung nach IAS 40R stellt eine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode, aufgrund der Änderungen eines Standards, im Sinne des IAS 8.14(a) dar. IAS 8.28(f) erfordert diesbezüglich lediglich die Angabe der Effekte aus der erstmaligen Anwendung der neuen

¹⁰ Ein Verlust ist immer dann unvermeidbar, wenn der Vertrag nicht gekündigt werden kann oder die Kündigung die Zahlung einer nicht unwesentlichen Gebühr voraussetzt.

¹¹ Der maßgebliche künftige Nutzenzufluss schließt auch einen indirekten Nutzenzufluss mit ein (z. B. bei Prestigeobjekten bzw. bei Einbeziehung der Immobilie in ein Portfolio zur Generierung von Synergieeffekten).

Bilanzierungsregeln, nicht jedoch eine Aufteilung der Angabe der in der aktuellen Periode berücksichtigten Bewertungseffekte in Effekte, die auf frühere Perioden entfallen, und Effekte, die sich auf 2009 beziehen.¹² Die Ermittlung des Fair Value erfolgt damit erstmals auf den ersten Berichtsstichtag (z. B. Quartalsabschluss zum 31. März 2009 oder Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2009).

Welche Angaben sind bei Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode erforderlich?

IAS 8.28 fordert Angaben über die erstmalige Anwendung eines neuen oder überarbeiteten Standards. Diese beinhalten unter anderem:

- sowohl die Angabe des Titels des betroffenen Standards als auch die Art der Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode
- eine Beschreibung der Übergangsvorschriften und die Angabe, ob diese Übergangsregelungen beachtet wurden, sowie die Angabe (auch quantitativ), ob diese Übergangsregelungen auch einen Effekt auf zukünftige Perioden haben werden

Darüber hinaus ist auch der Anpassungsbetrag für jede von der Änderung betroffene Angabe im Abschluss anzugeben. Anzugeben sind alle Effekte, die sich aus der Anwendung des geänderten Standards ergeben haben, unabhängig von der Periode, der diese wirtschaftlich zuzurechnen sind.

Für Immobilien, die zum Erstanwendungszeitpunkt des IAS 40R bereits im Bau waren und die erst in einer der folgenden Perioden fertiggestellt werden, sind die Effekte aus der Fair-Value-Bewertung und der Berücksichtigung der Bewertungsanpassungen im Periodenergebnis anzugeben. Daher muss das bilanzierende Unternehmen mindestens die im Periodenergebnis berücksichtigten Bewertungsgewinne oder -verluste aus der Fair-Value-Bewertung gesondert angeben, die aufgrund der Erstanwendung des Standards erfasst wurden (IAS 8.28(f)). Dies begründet sich dadurch, dass diese Bewertungsgewinne oder -verluste nicht im Periodenergebnis berücksichtigt worden wären, hätte das Unternehmen nicht die geänderte Bilanzierungs- und Bewertungsmethode angewendet.

Fortsetzung von Bsp. 5

Unternehmen A gibt den Bewertungsgewinn von 3 Mio. Euro für die Investment Property Y gesondert an, da sich diese am Ende der Berichtsperiode immer noch im Bau befindet, wohingegen eine Angabe des Bewertungsgewinns von 5 Mio. Euro für die Investment Property X nicht erforderlich ist, da dieser Bewertungsgewinn auch ohne Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode im Periodenergebnis hätte erfasst werden müssen.

Allerdings ist das bilanzierende Unternehmen nicht verpflichtet, die Bewertungsänderungen von Investment Properties im Bau gesondert von den übrigen Bewertungsgewinnen und -verlusten aus Investment Properties in der Überleitungsrechnung der Buchwerte zu Beginn des Geschäftsjahres und zum Ende des Geschäftsjahres auszuweisen (IAS 40R.76).

¹² Eine derartige Angabe wäre zwar – insbesondere bei wesentlichen Effekten – wünschenswert und würde zu einer verbesserten Informationslage führen. Eine Verpflichtung zur gesonderten Darstellung der Bewertungseffekte zum 1. Januar 2009 besteht jedoch nicht.

Ja. Eine Verpflichtung zur Angabe der Bewertungseffekte zum 1. Januar 2009 für alle an diesem Tag im Bau befindlichen Investment Properties besteht jedoch nicht.

Ist es zulässig, die Bewertungseffekte zum 1. Januar 2009 gesondert anzugeben?

Das bilanzierende Unternehmen kann jedoch freiwillig die erfassten Bewertungsgewinne oder -verluste zum Erstanwendungszeitpunkt angeben, sofern diese sich von dem nach IAS 8.28(f) anzugebenden Betrag unterscheiden. Die Adressaten des Abschlusses könnten solch eine Information als nützlich erachten.

Ja. IAS 40R.79(e) verlangt erläuternde Angaben, sofern der Fair Value nicht verlässlich im Sinne des IAS 40R.53 ermittelbar ist. Hiernach ist eine Beschreibung der Investment Property im Bau erforderlich. Darüber hinaus hat das bilanzierende Unternehmen zu erläutern, warum der Fair Value nicht verlässlich ermittelbar ist, und wenn möglich, ist auch die Schätzungsbandbreite anzugeben, in welcher der Fair Value höchstwahrscheinlich liegt.

Sind zusätzliche Angaben erforderlich, wenn der Fair Value einer Investment Property im Bau nicht verlässlich ermittelbar ist?

Ja. Neben den für Investment Properties allgemein erforderlichen Angaben der wesentlichen Parameter sowie Schätzungsunsicherheiten kann es für Investment Properties im Bau erforderlich sein, gemäß IAS 1.125 und IAS 1.129(b) weitere Parameter für die Fair-Value-Bewertung anzugeben, die dann auch Gegenstand einer Sensitivitätsanalyse sind (z. B. Verlängerungen der Bauphase).

Ist eine gesonderte Sensitivitätsanalyse für Investment Properties im Bau erforderlich?

Weiterhin ist bei Übertragung der Parameter von fertigen Investment Properties auf im Bau befindliche Immobilien die möglicherweise signifikant höhere Unsicherheit im Bezug auf die Bewertungsparameter zu beachten.

Ja. IAS 40.78(a-c) verlangt die Angabe des Fair Value für alle nach dem Anschaffungskostenmodell bewerteten Investment Properties im Anhang. Einschränkend ist jedoch anzumerken, dass die Angabe des Fair Value nicht zu erfolgen hat, wenn der Fair Value für die Immobilie nicht verlässlich bestimmbar ist. In diesem Fall sind weitere Anhangangaben erforderlich, die neben der Beschreibung der Immobilie auch eine Erläuterung verlangen, warum der Fair Value nicht verlässlich ermittelbar ist, sowie eine Bandbreite, in der der Fair Value wahrscheinlich liegen wird (IAS 40.79(e)).

Ist die Ermittlung des Fair Value für im Bau befindliche Investment Properties auch erforderlich, wenn generell für die Bilanzierung von Investment Properties das Anschaffungskostenmodell gewählt wurde?

C Definitionen

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

Der zum Erwerb oder zur Herstellung eines Vermögenswerts entrichtete Betrag an Zahlungsmitteln oder Zahlungsmitteläquivalenten oder der beizulegende Zeitwert einer anderen Entgeltform zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der Herstellung (IAS 16.6).

Anschaffungskostenmodell

Modell zur Bewertung von Immobilien. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Immobilien werden dabei auf die verschiedenen Bestandteile (sog. Komponenten) der Immobilie aufgeteilt. Die einzelnen Komponenten werden dann z.B. entsprechend ihrer Nutzungsdauer gesondert abgeschrieben.

Beginn eines Operating-Leasing-Verhältnisses

Der Beginn eines Operating-Leasing-Verhältnisses ist der Tag, ab dem der Leasingnehmer Anspruch auf die Ausübung seines Nutzungsrechts am Leasinggegenstand hat (IAS 17.4).

Belastende Verträge

Vertrag, bei dem die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung höher als der erwartete wirtschaftliche Nutzen sind (IAS 37.68).

Berichtszeitraum

Zeitraum zwischen Stichtag des letzten veröffentlichten Jahresabschlusses und dem aktuellen Berichtsstichtag (IAS 1.49).

CGU (*cash-generating unit*)

Kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten, die Zahlungsströme generieren, die weitgehend unabhängig von den Zahlungsströmen anderer Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten sind (IAS 36.6).

Erstanwendungszeitpunkt

Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung eines Standards. Der Erstanwendungszeitpunkt des IAS 40R ist der 1. Januar 2009 (IAS 40R.85B).

Fair Value

Beizulegender Zeitwert; Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte (IAS 40.5).

Fair-Value-Modell

Modell zur Bewertung von Immobilien, das eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorsieht. Die Bewertungsänderungen werden hierbei GuV-wirksam erfasst.

Fremdkapitalkosten

Zinsen und weitere im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital angefallene Kosten eines Unternehmens (IAS 23.4).

Gewöhnlicher Geschäftszyklus

Bezeichnung für den Zeitraum zwischen Erwerb von Vermögenswerten und deren Umwandlung in Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente zum Beispiel durch Verkauf. Die Länge dieses Zeitraums ist je Unternehmen und Vermögenswert individuell zu bestimmen und wird nur für den Fall, dass dieser nicht eindeutig identifizierbar ist, mit zwölf Monaten angenommen (IAS 1.68).

Impairment-Test

Verfahren zur Überprüfung, ob tatsächlich eine Wertminderung des Vermögenswerts vorliegt, nachdem sich ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung ergab (IAS 36.9).

Immobilien des Vorratsvermögens

Immobilien des Vorratsvermögens sind Immobilien, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden oder die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden (IAS 2.6).

Immobilien im Bau

Immobilien, die sich in der Erstellung befinden. Nicht zu den Immobilien im Bau zählen Immobilien, die nach bereits erfolgter Nutzung weiterentwickelt (umgebaut) werden sollen (IAS 40).

Indikator für Wertminderungen

Anhaltspunkt dafür, dass ein Vermögenswert im Wert gemindert sein könnte (IAS 36.12). Hierzu zählen unter anderem:

- das deutliche Absinken des Fair Value eines Vermögenswerts, ohne dass dies durch Zeitablauf oder gewöhnliche Nutzung zu erwarten wäre
- signifikante Änderungen im technischen, marktbezogenen, ökonomischen oder gesetzlichen Umfeld mit nachteiligen Folgen für den Vermögenswert
- Erhöhung der Marktzinssätze bzw. Markttrenditen mit Auswirkung auf den Abzinsungssatz, der für die Berechnung des Nutzwerts verwendet wird
- substantielle Hinweise, wie Überalterung oder physische Schäden

Investment Property

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie; Rendite- oder Anlageimmobilie; Immobilie (Grundstück und/oder Gebäude), die vom Eigentümer (oder Leasingnehmer im Rahmen von Finanzierungsleasingverhältnissen) zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht zur Herstellung oder Lieferung von Gütern bzw. zur Erbringung von Dienstleistungen oder für Verwaltungszwecke oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens dienen (IAS 40.5).

Komponente

Teil einer Investment Property, der separat abgeschrieben oder individuell ersetzt wird (IAS 16.43 oder IAS 16.70).

Sachanlagen

Sachanlagen umfassen materielle Vermögenswerte, die für Zwecke der Herstellung oder der Lieferung von Gütern und Dienstleistungen, zur Vermietung an Dritte oder für Verwaltungszwecke gehalten werden und die erwartungsgemäß länger als eine Periode genutzt werden (IAS 16.6).

Sensitivitätsanalyse

Angabe für ein bestimmtes Risiko, aus der hervorgeht, welche Auswirkungen sich auf Gewinn bzw. Verlust und Eigenkapital ergeben hätten, wenn Änderungen der relevanten Risikovariablen eingetreten wären, die am Stichtag nach vernünftigem Ermessen möglich waren (IFRS 7.40).

Qualifizierter Vermögenswert

Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen (IAS 23.4).

Ansprechpartner

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in
Deutschland

Accounting Financial Services

WP StB Anita Dietrich
Olof-Palme-Straße 35
60439 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 9585-2254
E-Mail: anita.dietrich@de.pwc.com

Corporate Finance Beratung

WP Dr. Daniel Ranker
Potsdamer Platz 11
10785 Berlin
Tel.: +49 30 2636-1377
E-Mail: daniel.ranker@de.pwc.com

PricewaterhouseCoopers GmbH in
Österreich

Financial Services

WP StB Dorotea Rebmann
Erdbergstraße 200
1030 Wien
Tel.: +43 501 88-1140
E-Mail: dorotea.rebmann@at.pwc.com

PricewaterhouseCoopers
S.à.r.l. Réviseur d'entreprises in
Luxemburg

Assurance Financial Services

Expert Comptable
Harald Thul
400, route d'Esch,
1014 Luxembourg
Tel.: +352 494848-5717
E-Mail: harald.thul@lu.pwc.com

Assurance Financial Services

StB Réviseur d'entreprises
Catherine Rückel
400, route d'Esch,
1014 Luxembourg
Tel.: +352 494848-5717
E-Mail: catherine.rueckel@lu.pwc.com

PricewaterhouseCoopers AG in der
Schweiz

Assurance Financial Services

Markus Schmid
Werftstrasse 3
6005 Luzern
Tel.: +41 58 792 6358
E-Mail markus.schmid@ch.pwc.com

Wir über uns

PricewaterhouseCoopers. Die Vorausdenker.

PricewaterhouseCoopers ist weltweit eines der führenden Netzwerke von Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften und kann auf die Ressourcen von insgesamt mehr als 163.000 Mitarbeitern in 151 Ländern zugreifen. In Deutschland erwirtschaften rund 9.000 Mitarbeiter in den Bereichen Wirtschaftsprüfung und prüfungsnahen Dienstleistungen (Assurance), Steuerberatung (Tax) sowie Deals und Consulting (Advisory) an 29 Standorten einen Umsatz von rund 1,37 Milliarden Euro.

Seit vielen Jahren prüfen und beraten wir führende Industrie- und Dienstleistungsunternehmen jeder Größe. Stark ausgebaut wurde der Geschäftsbereich „Mittelstand“, der mittelständische Unternehmen mit einem dichten Kontaktnetzwerk direkt vor Ort betreut. Auch Unternehmen der öffentlichen Hand, Verbände, kommunale Träger und andere Organisationen vertrauen unserem Wissen und unserer Erfahrung. Aus gutem Grund: Rund 440 Partner und 6.800 weitere Fachkräfte verfügen über umfassende Branchenkenntnisse in allen wichtigen Industrien.

Ergänzt wird unsere hohe Qualitätsorientierung durch den Anspruch, Mandanten vorausschauend zu betreuen. Das heißt, über die bloße Erledigung einer Aufgabe hinaus ihre Anliegen zu antizipieren und einer zukunftsfähigen Lösung zuzuführen. Dadurch geben wir unseren Mandanten ein Höchstmaß an Handlungssicherheit in einem zunehmend komplexen Umfeld und helfen ihnen so, auf den Märkten der Welt erfolgreich zu sein.

