

An den
Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss (IFA)
des IDW

14. März 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Immobilienwirtschaftliche Fachausschuss (IFA) des IDW hat den Entwurf einer IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung bzgl. der Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz am 15.7.2014 verabschiedet und nach Billigung des HFA veröffentlicht. Es ist ausdrücklich zu begrüßen, dass dem insbesondere in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bedeutenden Thema der Bewertung von Immobilien besonderes Augenmerk geschenkt wird.

Nach unserer Einschätzung bildet die im Entwurf dargestellte Konzeption der Zugangs- und Folgebewertung die in Theorie und Praxis entwickelte Vorgehensweise zur Bewertung von Immobilien unter Bezugnahme des IDW S10 gut ab. Wir möchten dennoch die Gelegenheit nutzen, auf einige Punkte des derzeitigen Entwurfs mit Blick auf die bilanzielle Bewertung von Immobilien hinzuweisen und ggf. eine weitergehende Konkretisierung oder Änderung anregen.

TZ 9:

Die Anwendung der Restwertmethode wird im Zugangszeitpunkt nur dann als sachgerecht erachtet, wenn der Wert eines der beiden Vermögensgegenstände im Verhältnis zum Gesamtwert nur von untergeordneter Bedeutung ist. Hierzu ist zu bemerken, dass im Regelfall im Zugangszeitpunkt der Erwerb einer Immobilie unter voneinander unabhängigen, sachverständigen und vertragswilligen Parteien erfolgt und sich im Ergebnis ein marktüblicher Kaufpreis bildet. Jedenfalls, sofern sich in dieser Weise ein marktüblicher Kaufpreis für die Gesamtimmobilie gebildet hat, sollte die Restwertmethode als gute Annäherung an den Wert zugelassen werden.

Hierfür sprechen die folgenden Gründe: Der Wert des Grund und Bodens kann objektiviert über einen sachgerecht abgeleiteten mittelbaren Vergleichswert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet werden. D.h. jeder ordentliche Kaufmann wäre bereit, dem Grund und Boden den so bestimmten Wert beizulegen; er entspricht dem Wert eines unbebauten Grundstücks. Dies steht auch im Einklang mit dem Regelverfahren in der Immobilienbewertung, auf die Kritik in der Verwendung sog. gedämpfter Bodenwerte ist hinzuweisen. Der nach Abzug des objektiviert ermittelten Bodenwerts verbleibende Anteil der Anschaffungskosten muss in der Folge auf das Gebäude entfallen, jedenfalls sofern nur zwei Vermögensgegenstände erworben wurden. Sofern ein Preis bezahlt wird, der oberhalb des objektivierten Wertes liegt, bleibt auch dann die Möglichkeit der Aufteilung im Verhältnis von im Vergleichswertverfahren ermittelten Grundstückswert und sich aus der Restwertmethode bei Ansatz des Marktwertes ergebenden Gebäudewert.

Bei Anwendung eines Sachwertverfahrens im Zugangszeitpunkt sollte umgekehrt darauf hingewiesen werden, dass eine geeignete Anwendung dieses Verfahrens notwendig ist. Das Sachwertverfahren bildet bei unreflektierter Anwendung zunächst nur ab, was eine Wiederherstellung des Gebäudes in der bestehenden Art und Güte kosten würde. Das heißt aber nicht, dass ein ordentlicher Kaufmann auch bereit wäre, einen Kaufpreis in dieser Höhe zu zahlen. So finden besondere Qualitäten in der Ausstattung und im Zuschnitt zunächst ihren Niederschlag im Sachwert, ohne dass hieraus auch ein entsprechender Marktwert resultiert. Entsprechend ist bei Anwendung des Sachwertverfahrens auf die Abbildung lediglich der am Markt auch entlohten Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes in der Wiederherstellung abzustellen. Sofern Vergleichswert des Grund und Bodens – denn nur dieser ist tatsächlich ermittelbar – und Sachwert des bestehenden Gebäudes in Summe deutlich über dem Verkehrswert der Immobilie liegen, sollte zumindest überprüft werden, ob ein Marktwertabschlag vorgenommen werden muss bzw. nur die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten im Sachwert abgebildet werden. Bei unreflektierter Anwendung des Sachwertverfahrens zur Aufteilung des Kaufpreises würde sonst der sich aus dem Anteil am Kaufpreis ergebende Buchwert des Grundstücks (Grund und Bodens) gerade durch im Gebäude liegende wertmindernde Faktoren reduziert.

TZ 10:

An dieser Stelle bleibt unklar, wie bei Erwerb von realisierbaren Synergieeffekten zu verfahren ist. Jedenfalls immer dann, wenn ein wirtschaftlicher Vorteil, der nicht entziehbar ist und die Kriterien der abstrakten und konkreten Aktivierungsfähigkeit erfüllt, oder gar ein Goodwill im Sinne des Gesetzes erworben wurde, muss dies auch eine Wirkung auf die Aufteilung des Kaufpreises im Zugangszeitpunkt haben. Daher sollte darauf hingewiesen werden, dass immer dann, wenn der Kaufpreis den Marktwert der einzelnen Vermögensgegenstände übersteigt, eine Überprüfung zu erfolgen hat, ob weitere bilanzierungspflichtige Vermögensgegenstände erworben wurden. Hier wäre eine Erläuterung zur zugrundeliegenden Konzeption des Vermögensgegenstands (bspw. abstrakte und konkrete Aktivierungsfähigkeit) zu begrüßen.

Zudem sollte dargelegt werden, wie mit den sogenannten „realisierbaren Synergieeffekten“ in der Zugangsbewertung umzugehen ist; die Intention der Textpassage ist nicht ohne weiteres verständlich. Die Formulierung in TZ 10, dass der „überschießende Teil des Kaufpreises ebenfalls im Verhältnis der Verkehrswerte aufzuteilen [sei, d. Verf.], soweit er nicht auf von dem bilanzierenden Unternehmen realisierbaren Synergieeffekten beruht und ausschließlich dem Grund und Boden oder dem Gebäude zuzuordnen ist“, impliziert, dass mit vom Unternehmen realisierbaren Synergieeffekten in anderer Weise verfahren werden soll. Sowohl der Begriff der realisierbaren Synergieeffekte sollte näher erläutert werden, als auch die daran anknüpfende bilanzielle Behandlung dieser „realisierbaren Synergieeffekte“. Insbesondere sollte eine inhaltliche Erläuterung und Unterscheidung zum später verwendeten Begriff der echten und unechten Synergieeffekte erfolgen.

TZ 12:

Wenn die Substanzminderung für einen nicht mehr werthaltigen Teil des Gebäudes erfolgt, könnte aus Wesentlichkeitsgründen auf die Abbildung eines Buchwertabgangs verzichtet werden.

TZ 22:

Umfasst die Bewertungsstetigkeit in der Auffassung des IFA auch die Tatsache, dass der Bilanzierende nach einheitlichen und stetigen Kriterien – z.B. technischer und wirtschaftlicher Zustand des Gebäudes – in regelmäßigen Abständen die Restnutzungsdauer überprüft?

TZ 24:

Grundlage für die Bewertung soll „eine entsprechende Planung des bilanzierenden Kaufmanns sein“. Hier sollte klargestellt werden, ob die Planung tatsächlich „Grundlage der Bewertung“ oder „Grundlage der Kategorisierung“ der Vermögensgegenstände sein soll. Für die Kategorisierung der Vermögensgegenstände im Sinne einer Unterscheidung in dauernde und vorübergehende Nutzungsabsicht oder Anlage- und Umlaufvermögen mag eine stetige individuelle Planung der geeignete Ausgangspunkt sein.

Eine individuelle Planung ist mit Blick auf die Mindestobjektivierungsanfordernisse der Bilanz nur dann eine gute Grundlage für die Bewertung, soweit die Planung sowie die zugrunde liegenden Annahmen bei weitem Ermessen auch durch jeden „ordentlichen Kaufmann“ in vergleichbarer Weise getroffen würden, d.h. auch ein sachverständiger Dritter diese Planung so aufstellen würde. Zudem gilt für die Planung, dass hierbei zukünftige Entwicklungen enthalten sein können, die als wertbegründende Verhältnisse in der Bewertung zum Stichtag keine Berücksichtigung finden dürfen. Entsprechend sollte die gewählte Formulierung überdacht werden.

TZ 27 ff.:

Mit TZ 27 erfolgt in der Ermittlung des beizulegenden Werts für die Objekte mit dauerhafter Nutzungsabsicht ein Verweis auf den subjektiven Immobilienwert, der „die individuellen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie im Unternehmen des konkreten Erwerbers berücksichtigt und sowohl die damit verbundenen unechten als auch die echten Synergieeffekte [einbezieht, d.Verf.]“.

In IDW S10 (TZ 120 ff.) wird zu den Besonderheiten in der Ermittlung eines subjektiven Werts ausgeführt: „Bei der Ermittlung eines subjektiven Entscheidungswerts für den potenziellen Erwerber bzw. Veräußerer einer Immobilie sind dessen individuelle Verhältnisse und Ziele zu berücksichtigen. Dies können z.B. steuerliche Verhältnisse, Finanzierungsmöglichkeiten, beabsichtigte Erweiterungsinvestitionen, Desinvestitionen oder Veränderungen bei der Nutzung der Immobilie sein, deren Auswirkungen den Grenzpreis beeinflussen.“

Die Auslegung des bilanzrechtlichen Begriffs des beizulegenden Werts – denn darum geht es hier – hat unter Rückgriff auf die allgemeinen Auslegungskriterien und damit insbesondere unter Rückgriff auf den Normzweck und unter Beachtung der GoB zu erfolgen. Dem hier verwendeten Bezug auf den subjektiven Immobilienwert des IDW S10 stehen die folgenden systematischen Bedenken gegenüber.

- a) Die Definition des IDW S10 ist die eines Grenzpreises. Auch und gerade in bilanzrechtlichen Bewertungsfragen gilt, dass die Bewertung abhängig vom verfolgten Zweck ist, welcher im Bilanzrecht durch den Zweck des Gesetzes selbst bestimmt wird. Die materiellen Jahresabschlusszwecke – seien es Selbstinformation des Kaufmanns, Information der Unternehmenskoalitionäre oder Ermittlung einer Richtgröße zur Zahlungsbemessung – bedingen ein Korrektiv des in der Bilanz ausgewiesenen Vermögens und damit verbunden eine Mindestobjektivierung. Damit einhergehend muss aber die individuelle Einschätzung des Kaufmanns zugunsten einer objektivierenden Einschätzung des „ordentlichen Kaufmanns“ zurücktreten, was die Berücksichtigung von Vorteilen auf solche Vorteile beschränken muss, die jeder ordentliche Kaufmann aus Sicht des konkreten bilanzierenden Unternehmens berücksichtigen würde. Das folgende einfache Beispiel mag dies verdeutlichen: Ein an Architektur interessierter Unternehmer, der sich mit der Herstellung von Wurstwaren beschäftigt, kauft ein sehr individuelles Gebäude, das ihm persönlich besonders gut gefällt.

Im Sinne des subjektiven Werts misst er dem Gebäude einen Wert bei, der 50% über dem üblichen Preis von vergleichbaren Büroflächen liegt. Er geht davon aus, dass durch die Strahlkraft eines solchen Gebäudes sein Unternehmen bekannter wird und der Umsatz und Gewinn steigt. Diese Annahme hat er auch in der Planung des Ankaufs sowie in seiner Unternehmensplanung abgebildet. Jeder ordentliche Kaufmann hätte aus Sicht des konkreten Unternehmens im Bereich der Herstellung von Wurstwaren allerdings nur den marktüblichen Preis entrichtet.

Die bloße Behauptung echter Synergien kann nicht ausreichend sein. Jedenfalls kann eine Einbeziehung nur dann infrage kommen, wenn auch in der Einschätzung eines ordentlichen Kaufmanns in der gegebenen Situation des Unternehmens die zusätzliche Entlohnung der Vorteile/Synergien als vertretbar beurteilt würde. Bei einem Vermögensgegenstand können jedenfalls nur solche Vorteile Berücksichtigung finden, die als Bestandteil des Vermögensgegenstands übertragbar wären und bei einem unterstellten Abgang des Vermögensgegenstands aus dem Unternehmen ebenfalls abgehen würden; dies ergibt sich schon aus den allgemeinen Kriterien des Vermögensgegenstandsbegriffs.

- b) Unvereinbar mit den Jahresabschlusszwecken wäre es, wenn Immobilien mit einem Wert in der Bilanz ausgewiesen würden, denen (unter Geltung des Dauerhaftigkeitsprinzips) keine entsprechenden Werte zum Stichtag mehr beizulegen bzw. beizumessen sind. Der grundsätzlichen Abbildung eines Grenzpreises in der Bilanz stehen mit Blick auf den Normzweck daher große Bedenken gegenüber: Es könnte hierdurch zu einer Verletzung des Vorsichtsprinzips und daraus folgend der materiellen Zwecke des Gesetzes kommen. Auch mit Blick auf die EU-richtlinienkonforme Auslegung ergibt sich nichts anderes.
- c) Durch die in IDW S10 aufgenommene Berücksichtigung von u.a. steuerlichen Verhältnissen oder Finanzierungsmöglichkeiten kann sich ein Verstoß gegen den Einzelbewertungsgrundsatz ergeben. Vor- und Nachteile, die mit anderen Vermögensgegenständen und Schulden verknüpft sind, sind einer Berücksichtigung in der Immobilie gerade nicht zugänglich. Dies wird am Beispiel der Finanzierungsmöglichkeiten offenbar. Die Vorteile einer günstigen, marktüblichen Finanzierung, die durch eine Immobilie abgesichert ist, sind mit der entsprechenden Finanzierung verbunden; zwar kann der Unternehmer regelmäßig bei der Immobilienfinanzierung bessere Konditionen erhalten als bei einer Unternehmensfinanzierung. Der Zulässigkeit einer bilanziellen Zurechnung eines solchen Vorteils zur Immobilie im Sinne einer eigenständig bewertbaren Synergie stehen aber große Bedenken gegenüber, bildet sich doch dieser „Vorteil“ über die niedrigen Zinszahlungen aus der Finanzierung im Zeitablauf ab und entfällt mit der Rückzahlung des Darlehens – und sind damit mit der Schuld verbunden.
- Auch wird hier die Frage nicht beantwortet, wie vom Unternehmen geprüft wird, dass nicht gerade Bestandteile des originären (oder derivativen) Geschäfts- oder Firmenwerts werterhöhend der Immobilie zugerechnet werden. Ohnehin verbleibt das Problem der Entwicklung etwaiger Synergien oder Vorteile im Zeitablauf; diese Diskussion ist aus der Entwicklung des Geschäfts- oder Firmenwerts im Zeitablauf – jedenfalls nach handelsrechtlicher Lesart – bekannt und nicht erkennbar adressiert.
- d) Auch besteht die Gefahr eines Verstoßes gegen das bilanzielle Stichtagsprinzip durch die mögliche Berücksichtigung von beabsichtigten Erweiterungsinvestitionen, Desinvestitionen etc. Das Bewertungsobjekt für die Ermittlung des beizulegenden Werts entspricht dem Vermögensgegenstand zum Stichtag in all seinen wertbeeinflussenden Faktoren. Dieser –

und kein anderer – Vermögensgegenstand ist zu bewerten. Ein Abweichen von den wertbeeinflussenden Faktoren des konkreten Bewertungsobjekts würde nämlich die nicht zu unterschätzende Gefahr in sich bergen, dass nicht das Bewertungsobjekt, sondern vielmehr ein aliud der Bewertung zugeführt würde. Die in IDW S10 enthaltene Formulierung fasst eindeutig auch Sachverhalte ein, die als wertbegründend zu klassifizieren wären. Eine solche Öffnung würde im Ergebnis dazu führen, dass die Bewertung nicht länger einer Prüfung unterzogen werden könnte, da sämtliche potentiellen Zukunftsentwicklungen in die Bewertung einbezogen würden – ohne jede Verankerung am Stichtag.

- e) Es sollte zudem ein Hinweis erfolgen, dass eine Unterschreitung des Einzelveräußerungswerts der Immobilie – selbst bei einem sonst ermittelten niedrigeren Wert – nicht infrage kommt. Denn jedenfalls in Höhe des Einzelveräußerungswerts ist die Schuldendeckungsfähigkeit in jedem Fall gegeben; für einen niedrigeren Ausweis bleibt kein Raum.

Zusammenfassend sollte diskutiert werden, ob der generelle Ansatz des subjektiven Immobilienwertes i.S.d. IDW S10 als Ausprägung des beizulegenden Wertes bei dauernder Nutzungsabsicht aus bilanzieller Sicht zulässig ist. Es ist mit Blick auf Literatur und Rechtsprechung nicht ohne weiteres erkennbar, dass eine derart weitgehende Berücksichtigung individueller Einschätzungen und möglicher (nicht realisierter) Vorteile, die teilweise auch mit anderen Vermögensgegenständen und Schulden verknüpft sind, als Interpretation des beizulegenden Wertes allgemein geteilt wird. Jedenfalls sollte einer Ableitung dieses Wertverständnisses aus den Vorschriften des HGB deutlich mehr Raum in den Ausführungen eingeräumt werden.

Die grundsätzliche Berücksichtigung von Vorteilen, die mit dem konkreten Vermögensgegenstand verbunden sind, in der Ermittlung des beizulegenden Wertes ist ausdrücklich zu begrüßen.

TZ 30:

Die Aussage der TZ 30 impliziert, dass zunächst der subjektive Wert der Gesamtimmobilie ermittelt wird. In einem nächsten Schritt soll dann in entsprechender Anwendung der TZ 9 eine Aufteilung im Verhältnis der objektivierten (intersubjektiv nachprüfbaren) Werte erfolgen, ggf. unter Beibehaltung der Aufteilung der „Synergien“ (Delta zwischen subjektivem und intersubjektiv nachvollziehbarem Wert) im Zugangszeitpunkt.

Hierzu stellen sich die folgenden Fragen: Kann es zulässig sein, bei Geltung des Einzelbewertungsgrundsatzes einen subjektiven Wert für die Gesamtimmobilie zu ermitteln, um dann in einem nächsten Schritt etwaige „Synergien“ auf Grundstück und Gebäude aufzuteilen? Wenn im Einklang mit den GoB – insbesondere Imparitätsprinzip und Einzelbewertungsgrundsatz – ein Wertausgleich zwischen Vermögensgegenständen nicht zulässig ist, erscheint es zumindest fraglich, ob eine Ermittlung eines subjektiven Wertes auf Ebene der Immobilie (Grund und Boden und Gebäude) für den gegebenen Zweck zulässig sein kann. So sollte ein Vorteil, der in der Bewertung berücksichtigt wird, ja gerade nur mit einem Vermögensgegenstand verbunden sein.

Zudem stellt sich die Frage, mit welcher Begründung die Aufteilung der „Synergien“ immer in gleicher Weise erfolgen soll, wie im Zugangszeitpunkt? Denn es kann ja gerade auf tatsächlicher Ebene zu einer Veränderung gekommen sein, die sich dann auch in der Bewertung abbilden muss. Ansonsten käme es zu einem erzwungenen Wertausgleich zwischen Grundstück und Gebäude.

Letztlich stellt sich die Frage, wie der vorliegende Entwurf das Verhältnis zwischen der Ermittlung eines subjektiven Wertes auf Ebene der einzelnen Vermögensgegenstände zur Ermittlung eines subjektiven Wertes auf Ebene der Gesamtimmobilie sieht?

Zu allen genannten Punkten wäre unter Erläuterung der Geltung der GoB eine Erklärung hilfreich.

TZ 32:

In dieser Textziffer werden die Kriterien für die Beurteilung einer dauernden Wertminderung dargelegt. Hier wird das Kriterium einer "erheblichen" Unterschreitung zum Buchwert eingeführt; dieses Kriterium ist dem Gesetzestext nicht zu entnehmen. Bitte prüfen Sie, ob der Begriff "erheblich" an dieser Stelle als Merkmal neben dem Dauerhaftigkeitskalkül und dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Wesentlichkeit noch notwendig ist. Falls dies der Fall ist, sollte die Ableitung des Begriffs aus dem Gesetz und die Auswirkung hieraus erläutert werden.

TZ 39:

Soweit ein noch nicht verschlissenes Gebäude bewertet wird, muss auch hier die Untergrenze der Bewertung der Einzelveräußerungspreis der Immobilie (aufgeteilt auf Grund und Boden und Gebäude) bilden. In Höhe des Einzelveräußerungspreises ist zum Bilanzierungstichtag in jedem Fall die Schuldendeckungsfähigkeit gegeben; für eine Unterschreitung dieses Werts bleibt kein Raum. Auch hier greift das Erfordernis einer Mindestobjektivierung.

Für eine vertiefende Diskussion der Anmerkungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Daniel Ranker
Wirtschaftsprüfer