

IDW
Postfach 32 05 80
40420 Düsseldorf

Per E-Mail: stimmnahmen@idw.de

Datum	Durchwahl	E-Mail
Frankfurt, den 7.7.2015	069 15 40 90 253	alexander.kestler@bvi.de

BVI-Stellungnahme zum Entwurf eines IDW Standards: Wertermittlungen bei Beteiligungen an einer Immobilien-Gesellschaft nach § 250 Abs. 1 Nr. 2 und § 236 Abs. 1 KAGB (IDW ES 12)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen gerne die Gelegenheit wahr, zum Entwurf eines IDW Standards zu Wertermittlungen bei Beteiligungen an einer Immobilien-Gesellschaft nach § 250 Abs. 1 Nr. 2 und § 236 Abs. 1 KAGB Stellung zu nehmen.

Wir begrüßen die Erarbeitung eines Standards für die Durchführung der Bewertung von für Rechnung von Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Hierdurch erhalten die Marktteilnehmer einheitliche und klare Regeln. Allerdings darf ein derartiger Standard nicht zu Doppeltätigkeiten führen, d. h. Prüfungen, die bereits dem Abschlussprüfer des Immobilien-Sondervermögens (im Folgenden „Wirtschaftsprüfer“) obliegen, sollten bei den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nicht noch einmal durch den Bewerter der Unternehmensbeteiligungen (im folgenden „Unternehmensbewerter“) durchgeführt werden. Die Ergebnisse des Wirtschaftsprüfers sollten vielmehr möglichst umfänglich bei der Wertermittlung der Beteiligung an der Immobiliengesellschaft berücksichtigt werden.

Als rechtlicher Anknüpfungspunkt ist bei dieser Beurteilung insbesondere § 32 Abs. 3 und 4 KAPrÜfBV heranzuziehen. Dort ist für schon den Abschlussprüfer des Immobilien-Sondervermögens die Verpflichtung enthalten, zu kontrollieren, ob die Bestellung des externen Bewerter ordnungsgemäß erfolgt ist und ob die KVG dem externen Bewerter die für die Bewertung erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt hat. Die Vorschrift differenziert nicht zwischen einem Bewerter von direkt gehalten Immobilien und dem Bewerter einer mittelbar gehaltenen Immobilie. Daraus schließen wir, dass die dort in Rede stehenden Prüfungshandlungen nur (einmal) auf Ebene der Prüfung des Immobilien-Sondervermögens vorzunehmen sind. Dies ist nach unserem Verständnis im Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt.



Im Einzelnen haben wir zu dem Entwurf folgende Anmerkungen:

Zu Ziffer 14:

Die BaFin hat im "Entwurf eines Rundschreibens zu den Anforderungen bei der Bestellung externer Bewerter für Immobilien" klargestellt, dass bei der Bestellung eines externen Bewerter die Regelungen des § 36 Abs. 1, 2 und 10 KAGB **entsprechende** Anwendung finden. Wir regen an, der guten Ordnung halber die Formulierung des BaFin-Rundschreibens zu übernehmen.

Zu Ziffer 23:

Die Anforderung, dass der Unternehmensbewerter auch mit den „Besonderheiten der Anteilwertermittlung bei Immobilien-Sondervermögen“ vertraut sein soll, erscheint für eine Unternehmensbewertung einer für ein Sondervermögen gehaltenen Immobiliengesellschaft nicht notwendig und sollte daher entfallen.

Zu Ziffer 25, Punkt 1:

In der Auftragsvereinbarung mit dem Unternehmensbewerter soll der „Bewertungsstichtag“ geregelt werden. Wir gehen davon aus, dass die Angabe auch in Anlehnung an einen anderen Stichtag erfolgen kann (z.B.: zu demselben Stichtag wie das VKW-Gutachten).

Zu Ziffer 25, Punkt 2, Dritter Spiegelstrich:

In der Auftragsvereinbarung mit dem Unternehmensbewerter soll vereinbart werden, dass die KVG einen „Nachweis der ordnungsgemäßen Bestellung der Immobiliensachverständigen“ erbringen soll. Aus dem Anhang 2 (Liste wesentlicher Unterlagen und Informationen) schließen wir, dass hierzu die Beibringung von Unterlagen und Informationen notwendig ist.

§ 32 Abs. 3 und 4 KAPrüfbV verpflichtet bereits den Wirtschaftsprüfer, zu kontrollieren, ob die Bestellung eines externen Bewerter ordnungsgemäß erfolgt ist und ob ihm die KVG die für die Bewertung erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt hat. Die Ordnungsmäßigkeit wird vom Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Abschlussprüfung des Immobilien-Sondervermögens bestätigt. Aus unserer Sicht bestehen daher keine Bedenken, dass der Unternehmensbewerter die Feststellungen des Wirtschaftsprüfers bei der Wertermittlung der Beteiligung an der Immobiliengesellschaft berücksichtigt und insoweit keine eigene Prüfung mehr vornehmen muss. Der Begriff „Nachweis“ sollte daher klarstellend in „Bestätigung“ geändert werden.

Zu Ziffer 25 Punkt 2, Sechster Spiegelstrich:

In der Auftragsvereinbarung mit dem Unternehmensbewerter soll ein Recht zur Einsichtnahme in die letzten Abschlussprüfungsberichte des Immobilien-Sondervermögens durch den Abschlussprüfer vereinbart werden. Wir gehen davon aus, dass Sie eine derartige Weitergabe per se für zulässig halten. Nach den Informationen unserer Mitglieder wird nämlich bei Auftragserteilung bislang nicht ausdrück-



lich eine Berechtigung zur Weitergabe zwischen KVG und Unternehmensbewerter vereinbart. Gegebenenfalls sollten die Anforderungen an die Auftragsvereinbarung entsprechend ergänzt werden.

Zu Ziffern 29 – 38:

Abschnitt 2.3 befasst sich mit den Prüfungsanforderungen an die von externen Bewertern erstellten Immobiliengutachten. Der Entwurf übernimmt zunächst die grundsätzliche Aussage des IDW-Praxishinweises 1/2012, wonach der Unternehmensbewerter das ihm vorgelegte Gutachten „einer kritischen Durchsicht“ unterziehen soll. Im Folgenden stellt der Entwurf dann jedoch in nunmehr zehn neuen Ziffern detaillierte Prüfungsanforderungen auf, die einen hohen bürokratischen und damit auch kostenträchtigen Aufwand befürchten lassen. Unsere Gesellschaften sind insbesondere besorgt, dass die Erfüllung verstärkter Rückfragen und Erläuterungspflichten (z. B. Erläuterung von signifikanten Änderungen usw.) laufende Prozesse erheblich beeinträchtigen können.

Wir haben volles Verständnis für Ihr Bemühen um eine sorgfältige Auftragsdurchführung. Allerdings bitten wir vor dem Hintergrund des immensen Umfangs der neuen Prüfungsanforderungen um kritische Überprüfung, welche Möglichkeiten bestehen, bei den spezifischen Prüfungshandlungen gemäß den Ziffern 29-38 auf die Ergebnisse des Wirtschaftsprüfers zurückzugreifen. Nur beispielhaft sei hierzu auf die Anforderungen hingewiesen, wonach eine Bestätigung des Auftraggebers eingeholt werden soll, dass den Bewertern alle notwendigen Informationen zur Durchführung der Verkehrswertermittlung der Immobilien vorgelegt wurden (Ziffer 35, Punkt 1). Wir hatten schon zuvor darauf hingewiesen, dass diese Prüfung bereits vom Wirtschaftsprüfer vorgenommen wird.

Im Speziellen möchten wir noch auf zwei weitere Punkte hinweisen:

- (1) Uns ist nicht klar, was mit der Vorgabe der „Sicherstellung, dass alle relevanten Erläuterungen der Immobiliensachverständigen im Wertgutachten in die Verkehrswertermittlung eingeflossen sind“ (Ziffer 35, Dritter Spiegelstrich) gemeint ist. Die Formulierung scheint sprachlich auch nicht zu stimmen. Möglicherweise ist der Begriff „Erläuterungen“ durch den Begriff „Feststellungen“ zu ersetzen. Aber auch dann ist für uns nicht klar, wie diese Sicherstellung konkret zu erfolgen hat.
- (2) Wir regen eine zusätzliche Klarstellung in Ziffer 36 an, dass bei einem Immobilien-Sondervermögen mit täglicher Anteilwertermittlung und dementsprechend quartalsweiser Bewertung regelmäßig davon auszugehen ist, dass diese zeitliche Nähe zum Stichtag für die Unternehmensbewertung vorliegt.

Zu Ziffer 51:

Sofern die Bewertungsrichtlinie der KVG durch den Wirtschaftsprüfer als für das Sondervermögen geeignet beurteilt wurde, soll nach der Entwurfsfassung eine Verwendung dieser Ergebnisse durch den Unternehmensbewerter bei der Wertermittlung der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft erfolgen **können**. Ein Ermessensspielraum besteht aus unserer Sicht jedenfalls dann nicht, wenn der Wirtschaftsprüfer keine Beanstandungen trifft.

Zu Ziffern 68 und 70:

Sowohl die Verkaufsnebenkosten als auch ggf. verrechenbare steuerliche Verlustvorträge gehören aus unserer Sicht zur Bemessungsgrundlage der Steuer, d.h. der Steuersatz muss nach diesen Komponenten zur Anwendung kommen und nicht vorher. Bezüglich der Beteiligungsquote erlauben wir uns den weiteren Hinweis, dass sie vor oder nach diesen Komponenten zur Anwendung kommt – je nachdem, ob sie auf 100% gerechnet werden oder nur auf den tatsächlichen Anteil.

Zu Ziffer 69:

Wir bitten die Wendung „Zur Vermeidung der Besteuerung eines Asset-Deals“ zu streichen. Eine Begründung, weshalb in speziellen Fällen Share-Deal als Exitstrategie gewählt wird, erscheint uns entbehrlich.

Zu Ziffer 82:

Wir bitten zu prüfen, ob die im Entwurfstext gewählte Beschränkung auf „deutsche“ Immobiliensachverständige zutreffend ist.

Zu Ziffer 83:

Wir regen an, die Möglichkeit aufzunehmen, dass die noch ausstehenden Baukosten dem Unternehmensbewerter von der KVG mitgeteilt werden, denn nicht in allen Fällen erfolgt dies über die Projektschätzung. Darüber hinaus existiert kein zwangsläufiger zeitlicher Gleichlauf zwischen der Projektschätzung und der der Unternehmensbewertung zugrundeliegenden Bilanz, so dass hier in jedem Fall eine Überleitung der noch ausstehenden Kosten durch die KVG notwendig wird.

Zu Ziffer 85:

Der Entwurf enthält Feststellungen für den Fall, dass die KVG sowohl Entwickler als auch Bauherr der Projektentwicklung ist. Der Ansatz eines Kaufpreises sowie von Anschaffungsnebenkosten soll mangels Anschaffung nicht in Betracht kommen.

Dieser Ansatz lässt aus unserer Sicht außer Betracht, dass es gemischte Vorgänge gibt, bei denen eine Gesellschaft erworben wird und mehr oder weniger gleichzeitig die Gesellschaft dann einen Herstellungsvorgang einleitet, wobei der Projektentwickler in einem Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverkäufer steht. Dabei ist es nicht unüblich, dass der Kaufpreis der Gesellschaft einen Betrag enthält, den man inhaltlich mit einem Entwicklerhonorar gleichsetzen könnte. Würde keine Möglichkeit geschaffen, diesen Kaufpreis mit anzusetzen, so müsste dieser theoretisch immer zunächst anteilwertmindernd gebucht werden und würde dann am Ende bei erstmaliger Buchung des Mittelwertes der Immobilien-Gutachten zu einem mitunter hohen Einwertungsgewinn führen. Diese Vorgehensweise wäre jedoch nicht mit dem Prinzip der intertemporalen Anlegergerechtigkeit vereinbar. Auch das Gesetz zielt unseres Erachtens nicht darauf ab, dass gar kein Kaufpreis gebucht werden darf, denn § 30 Abs. 2 Nr. 3 KARBV spricht ausdrücklich von „Grundstücken, die zum Zwecke der Bebauung erworben werden“ und nicht von den Gesellschaften, die dann das Grundstück erwerben.

Fakt ist, dass der Gesellschafts-Kaufpreis im Fonds aktiviert werden muss. Aus der Mischung zwischen Gesellschafts-Kaufpreis und Projektentwicklung innerhalb der Gesellschaft ergibt sich eine Art „um die Herstellungskosten und Finanzierung der Projektentwicklung fortgeschriebener Gesellschafts-Kaufpreis“.

Unklar ist aktuell jedoch, wie bzw. ob der Ausweis des Gesellschafts-Kaufpreises in der Vermögensaufstellung der Gesellschaft und damit in der Herleitung des Unternehmenswertes abgebildet werden soll. Denkbar sind unseres Erachtens zwei Möglichkeiten:

- (1) Der Unternehmenswert zeigt den kompletten „um die Herstellungskosten und Finanzierung der Projektentwicklung fortgeschriebenen Gesellschafts-Kaufpreis“. Dies würde dann aber auch bedeuten, dass eine Möglichkeit gefunden werden muss, den Gesellschafts-Kaufpreis in der Vermögensaufstellung mit abzubilden. Z.B. könnte dies über einen wertbeeinflussenden Faktor in Bereich der aktivierten Baukosten erfolgen. Da dieser wertbeeinflussende Faktor rein aus Sicht des Unternehmensbewerter nicht so leicht zu begründen sein wird und er die Höhe nicht anzuzweifeln hat (sofern ihm die KVG den Kaufpreis mittels Kaufvertrag und Zahlungsnachweis nachweisen kann), sollte im IdW-Standard eine entsprechende Festlegung erfolgen.
- (2) Die Vermögensaufstellung und der Unternehmenswert werden ohne den Gesellschafts-Kaufpreis erstellt, d.h. der Unternehmenswert würde dann (im Wesentlichen) nur die Herstellungskosten und Finanzierung umfassen; der Gesellschafts-Kaufpreis müsste zusätzlich zum Unternehmenswert im Fonds aktiviert werden (Darstellung z.B. unterhalb der Vermögensaufstellung als Addition zum Beteiligungswert => „Beteiligungswert inkl. Gesellschafts-Kaufpreis“), d.h. der Fonds würde dann den „um das Ergebnis der Unternehmensbewertung fortgeschriebenen Kaufpreis“ ausweisen.

Für den Unternehmensbewerter wäre (2) ggf. die einfachere Lösung. Für den Fonds als Ganzes wäre jedoch Lösung (1) sinnvoller, da dann klarer wird, dass der Fonds den korrekten Wert in der Buchhaltung abbildet. Würde der Sachverhalt im IdW-Standard explizit behandelt, so würde es dem Unternehmensbewerter auch erleichtert, einen wertbeeinflussenden Faktor für den Gesellschafts-Kaufpreis zu akzeptieren.

Eine weitere Möglichkeit ist die Abbildung des im Zusammenhang mit dem Bau stehenden zusätzlichen Gesellschafts-Kaufpreises als Anzahlung auf Fondsebene. Bei der Einbuchung des Verkehrswertes (nach Fertigstellung des Baus) wird dann die Anzahlung zusammen mit der Einbuchung des Mehr(Minder)wertes aus dem Verkehrswertgutachten gegen das Fondskapital gebucht.

Zu Ziffer 97:

Uns ist nicht klar, wie der Begriff „wesentliche Bedeutung“ zu verstehen ist. Darüber hinaus stellt aus unserer Sicht bei Gründung einer Gesellschaft das eingezahlte Eigenkapital den Unternehmenswert dar. Daher ist nicht nachvollziehbar, dass die Entwurfsfassung offenbar vorsieht, dass Gründungen geprüft werden sollen. Auch das Gesetz spricht in § 236 Abs. 1 KAGB von einem „Erwerb“ von Anteilen. Eine Gründung ist kein Erwerbsvorgang.

Zu Ziffer 102:

Wir regen eine Ergänzung an, wonach das Zahlenwerk aus dem geprüften Jahres- oder Zwischenabschluss (der ja nicht älter als 3 Monate sein darf) entwickelt werden muss. Üblicherweise wird die Vermögensaufstellung für die Prüfungszwecke nach § 236 KAGB auch nicht um das operative Ergebnis seit Jahres-/Zwischenabschluss fortgeschrieben, sondern nur um Restrukturierungen (z.B. Darlehens- und/oder Gesellschafterdarlehensrückführungen, EK-Erhöhungen, Ausschüttungen usw.). Eine Fortschreibung um das operative Ergebnis erscheint auch nicht sinnvoll, da dieses ja nicht von einem Prüfer geprüft wurde. § 236 Abs. 2 KAGB gibt keinen Hinweis darauf, dass der geprüfte Abschluss im Normalfall fortzuschreiben ist. Eine Fortschreibung dürfte eher als Ausnahme anzusehen sein, wenn z.B. die Immobilie gerade erst fertiggestellt wurde und bis zum Closing dann die ersten Monate - mit entsprechenden Mieterträgen - vermietet war.

Zu Anhang 2 – Liste wesentlicher Unterlagen und Informationen:

1. Allgemein anzumerken ist, dass einige der dort genannten Unterlagen und Informationen den Unternehmensbewerter nicht betreffen und daher ersatzlos entfallen sollten. Der Unternehmensbewerter soll eine Stichtagsbetrachtung vornehmen und dabei keine Vorschau auf die Zukunft tätigen. Ähnlich wie der Immobiliengutachter bestätigt er den Wert eines Unternehmens genau auf einen Tag bezogen. Aufgrund der zwingenden Übernahme des gutachterlich festgestellten Immobilienwertes sind keine Unternehmensplanrechnungen notwendig. Eine Ausnahme gilt nur für Fälle, in denen eine aktivische, latente Steuer angesetzt werden soll.

Die folgenden Punkte sollten daher ersatzlos entfallen:

- Planrechnungen für Immobilien (Wertentwicklung/Vorschau)
 - Planrechnungen für die Immobilien-Gesellschaft (Wertentwicklung/Vorschau)
2. Hinsichtlich der in der Entwurfsfassung vorgesehenen Pflicht zur Vorlage von Darlehensverträgen (Gesellschafterdarlehen, Dritt-Darlehen) mit Nachweis über marktgerechte Verzinsung, aktuelle Zinsbindungsfrist mit aktuellem Zinssatz erlauben wir uns den Hinweis, dass die Prüfung der Marktgerechtigkeit bereits durch die Verwahrstelle erfolgt. Wir regen daher zur Vermeidung einer Doppelprüfung an, auf dieses Erfordernis zu verzichten.
 3. Für separate Informationen/Unterlagen zum „Budget für Instandhaltung, geplante Maßnahmen, durchgeführte Maßnahmen“ sehen wir nur dann eine Notwendigkeit, wenn die Aufwendungen in der Vermögensaufstellung mittels einer Budget-Abbildung (z.B. gleichmäßige Verteilung über das Jahr) erfolgt.
 4. Die Vorlage zusätzlicher Bestätigungen von im jeweiligen Landesrecht erfahrenen Steuerberatern hinsichtlich der Behandlung steuerlich erheblicher Sachverhalte, z.B. Verlustvortragsverrechnungsmöglichkeiten sehen wir nur für den Fall der Bildung von latenten Steuern als notwendig an. In allen anderen Fällen müssen der geprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft sowie die geprüfte Vermögensaufstellung ausreichen.



5. Hinsichtlich der Bestätigungen, dass (1) keine erschwerten Vermarktungsmöglichkeiten für die Beteiligung bestehen, (2) keine abweichenden Gewinnverteilungsabreden bestehen, (3) keine abweichenden Vereinbarungen über Auseinandersetzungsguthaben im Fall der Auflösung der Gesellschaft bestehen, (4) Vorlage einer Übersicht über anhängige oder bevorstehende Rechtsstreitigkeiten und (5) Bewertungsthemen oder Bewertungsfaktoren, die aufgrund der Erfahrungen der Gesellschaft Einfluss haben könnten (z.B. Synergien), regen wir an, dass diese zwecks Vermeidung einer Doppelprüfung allein in die Vollständigkeitserklärung aufgenommen werden.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Anmerkungen berücksichtigen würden. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Gegen eine Veröffentlichung unserer Anmerkungen auf Ihrer Homepage haben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Marcus Mecklenburg

Alexander Kestler