

Die Bilanzierung und Bewertung von Immobilien nach internationaler und österreichischer Rechnungslegung in Hinblick auf IFRS und UGB

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Mag. Katharina Krilyszyn, MSc

Julia Waidmayr, BSc

01247812

Wien, 16.03.2021

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **JULIA WAIMAYR, BSC**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE BILANZIERUNG UND BEWERTUNG VON IMMOBILIEN NACH INTERNATIONALER UND ÖSTERREICHISCHER RECHNUNGSLEGUNG IN HINBLICK AUF IFRS UND UGB", 78 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 16.03.2021

Unterschrift

Kurzfassung

Immobilien werden in internationalen und nationalen Rechnungslegungsstandards unterschiedlich behandelt. Während das österreichische Unternehmensgesetzbuch (UGB) beim Ausweis von Immobilien in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung relativ eindeutige Vorgaben macht, können sich in der internationalen Rechnungslegung nach International Financial Reporting Standards (IFRS) Unschärfen in der Trennung einzelner Bilanz- oder Gewinn- und Verlustrechnungsposten ergeben. Auf Grund der größeren Komplexität der Vorschriften betreffend die IFRS, widmet sich die Arbeit zu einem Großteil der internationalen Rechnungslegung in Bezug auf Immobilien. Die Arbeit stellt zunächst die Bilanzierungsgrundlagen beider Systeme, die Herkunft der IFRS und deren Anwendung in der Europäischen Union vor. Da es Kapitalgesellschaften in Österreich untersagt ist, ihre Einzelabschlüsse ausschließlich nach internationaler Rechnungslegung aufzustellen, ist der unterschiedliche Ausweis in den jeweiligen Abschlüssen von Bedeutung. Während ein Jahresabschluss nach UGB dem Gläubigerschutz dient, ist die Kernaufgabe des IFRS-Abschlusses die bessere Vergleichbarkeit. Daraus resultieren unterschiedliche Bewertungsvorschriften in beiden Systemen. Um die Problematik und Relevanz der Abgrenzung besser beurteilen zu können, wird in der Folge auf die für Immobilien relevanten Standards eingegangen. Hierfür werden die Ansatzkriterien, die Möglichkeiten in der Folgebewertung sowie der Ausweis im Jahresabschluss aufgezeigt. Da die Möglichkeit der Bewertung nach dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) ein maßgeblicher Faktor innerhalb der IFRS darstellt, wird im Besonderen auf diesen eingegangen. Nachdem ein fundierter Überblick über die einzelnen relevanten Standards erlangt wurde, wird die Abgrenzungsproblematik innerhalb der einzelnen Standards dargestellt. Aufbauend auf die enthaltenen Vorschriften wird auf die Unterschiede der beiden Rechnungslegungssysteme eingegangen. Die Arbeit selbst richtet sich an all jene, die in Kontakt mit der Bilanzierung von Immobilien sowohl nach IFRS als auch UGB kommen und soll diesen eine kompakte Übersicht bieten. Dieser Arbeit liegen Publikationen, Literatur und Kommentare aus dem Bereich der Rechnungslegung und Bilanzierung zu Grunde.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Forschungsfrage	1
1.1	<i>Stand der Literatur</i>	3
1.2	<i>Aufbau der Arbeit</i>	3
2	Grundlagen der Bilanzierung nach IFRS und UGB	5
2.1	<i>Die International Financial Reporting Standards</i>	5
2.2	<i>Grundlagen der IFRS/IAS</i>	6
2.2.1	<i>Das IFRS Framework</i>	6
2.2.2	<i>IFRS in der europäischen Union</i>	8
2.3	<i>Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung im UGB</i>	10
2.3.1	<i>Pflicht zur Abschlusserstellung im UGB</i>	11
3	Übersicht der immobilienrelevanten IFRS/IAS	13
3.1	<i>Allgemeine Kriterien für den Ansatz eines Vermögensgegenstands</i>	13
3.2	<i>Anschaffungs- und Herstellungskosten im IFRS.....</i>	15
3.3	<i>IAS 2 – Vorräte.....</i>	16
3.3.1	<i>Anwendungsbereich und Definition</i>	16
3.3.2	<i>Vorratsbewertung.....</i>	17
3.3.3	<i>Ausweis von Vorräten und notwendige Anhangsangaben</i>	20
3.4	<i>IAS 16 – Sachanlagevermögen</i>	21
3.4.1	<i>Anwendungsbereich und Definition</i>	21
3.4.2	<i>Bewertung von Sachanlagen.....</i>	22
3.4.3	<i>Ausweis von Sachanlagen und notwendige Anhangsangaben</i>	25
3.5	<i>IAS 40 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	27
3.5.1	<i>Anwendungsbereich und Definition</i>	27
3.5.2	<i>Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>	28
3.5.3	<i>Ausweis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</i>	31
3.6	<i>IFRS 5 – Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsfelder.....</i>	35
3.6.1	<i>Anwendungsbereich und Definition</i>	35

3.6.2	Ausweis von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögensgegenständen und aufgegebenen Geschäftsbereichen	35
3.7	<i>IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden</i>	36
3.7.1	Anwendungsbereich und Definition	36
3.7.2	Ausweis von Erlösen aus Verträgen mit Kunden	41
3.8	<i>IFRS 16 – Leasingverhältnisse</i>	41
3.8.1	Anwendungsbereich und Definition	41
3.8.2	Ausweis von Leasingverhältnissen.....	43
4	Bewertung von Immobilien im IFRS	45
4.1	<i>IAS 36 – Wertminderung von Vermögensgegenständen</i>	45
4.1.1	Anwendung.....	45
4.2	<i>IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value)</i>	47
4.2.1	Anwendung.....	47
4.2.2	Bewertungsverfahren	49
4.2.3	Ausweis des beizulegenden Zeitwerts	50
5	Abgrenzung von Immobilien	51
6	Immobilien im UGB.....	55
6.1	<i>Anschaffungs- und Herstellungskosten im UGB</i>	55
6.2	<i>Umlauf- und Anlagevermögen</i>	55
6.3	<i>Erhaltungsaufwand vs. Herstellungsaufwand</i>	56
6.4	<i>Umsatzrealisierung im UGB</i>	57
6.5	<i>Bewertungsvorschriften im UGB</i>	57
7	Unterschiede in der Bilanzierung und Bewertung nach österreichischer und internationaler Rechnungslegung	60
7.1	<i>Unterschiede im Anlagevermögen</i>	60
7.1.1	Erstbewertung	60
7.1.2	Folgebewertung	60
7.1.3	Außerplanmäßige Wertminderungen.....	61

7.2	<i>Unterschiede im Umlaufvermögen</i>	61
7.2.1	Bewertung der Vorräte	61
7.2.2	Bewertungsverfahren	62
7.3	<i>Umsatzrealisierung</i>	63
8	Conclusio	64
	Literaturverzeichnis	66
	Abbildungsverzeichnis	71

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a.a.O.	am angegebenen Ort
CF	Conceptual Framework for Financial Reporting
ESTR 2000	Einkommenssteuerrichtlinien 2000
ff	fortfolgend
FIFO	First In First Out
GKV	Gesamtkostenverfahren
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HIFO	High In First Out
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IASC	International Accounting Standards Committee
i.e.	id est
IFRS	International Financial Reporting Standards
iZm	in Zusammenhang mit
GoB	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
LIFO	Last In First Out
LOFO	Last Out First Out
MEUR	Millionen Euro
OCI	other comprehensive income
RÄG 2014	Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014
UGB	Unternehmensgesetzbuch (Österreich)
UKV	Umsatzkostenverfahren

1 Einleitung und Forschungsfrage

Die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften nach internationalen und österreichischen unternehmensrechtlichen (UGB) Rechnungslegungsstandards beinhalten teilweise diametral unterschiedliche Anforderungen. Die International Financial Reporting Standards (IFRS) richten sich verstärkt auf das Informationsbedürfnis der Kapitalmärkte und sollen eine Verbesserung der Ergebnistransparenz und Vergleichbarkeit der Jahres- oder Konzernabschlüsse erreichen. Die wesentlichen Bilanzierungsziele im österreichischen Unternehmensgesetzbuch sind dagegen der Gläubigerschutz, die steuerliche Gewinnermittlung sowie die Ausschüttungsbemessung.¹

Während die Erstellung eines Einzelabschlusses ausschließlich nach IFRS in Österreich verboten ist, sind kapitalmarktorientierte Unternehmen (im engeren Sinne börsennotierte Unternehmen) verpflichtet, ihren Konzernabschluss nach IFRS zu erstellen.² Darüber hinaus können IFRS-Einzelabschlüsse auf freiwilliger Basis zusätzlich erstellt werden. Für Konzerne mit ausländischen Gesellschaften birgt dies den Vorteil, dass ein einheitliches Bilanzierungssystem angewendet wird.

Da es nicht nur diametrale Unterschiede zwischen den Regelungen gemäß UGB und IFRS gibt, sondern teilweise auch unterschiedliche Interpretationen in den internationalen Rechnungslegungsnormen selbst, treten in der Praxis häufig Schwierigkeiten und Unschärfen bei der Umsetzung auf.³ Besonders die Bewertung nach dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) führt zu einer anderen Darstellung innerhalb des Abschlusses, da es diesen im UGB nicht gibt. Stille Reserven, die durch den Unterschiedsbetrag zwischen Buchwert und Marktwert entstehen, sind im UGB-Abschluss nicht ersichtlich, da Immobilien in diesem Zusammenhang zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibung bewertet werden.

Besonders die Klassifizierung von Immobilien hat einen entscheidenden Einfluss auf die unterschiedlichen Ausweis- und Bewertungsvorschriften. Aus diesem Grund ist die

¹ (Leibfried, 2009, p. 14), sowie §§ 195 und § 222 Abs 2 UGB

² (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft, 2002)

³ (Beck, 2005, S. 173)

exakte Festlegung der zukünftigen Nutzung beim erstmaligen Ansatz von großer Bedeutung.

Für die Bilanzierung von Immobilien gemäß IFRS kommen mehrere Standards in Frage:

- Immobilien als Vorräte gemäß IAS 2
- Immobilien als Sachanlagen gemäß IAS 16
- Als Immobilien gehaltene Finanzinvestitionen gemäß IAS 40
- Zur Veräußerung bestimmte Immobilien gemäß IFRS 5
- Erlöse aus Verträgen mit Kunden gemäß IFRS 15
- Immobilien im Leasing gemäß IFRS 16

Für die Bewertung wiederum kommt maßgeblich IAS 36 – Wertminderung von Vermögensgegenständen sowie daraus resultierend die Bewertung nach IFRS 13 – Fair Value Measurement zur Anwendung.

Das Ziel dieser Arbeit ist es, die Bilanzierung und Bewertung von Immobilien nach internationaler und nationaler Rechnungslegung sowie mögliche Unterschiede zwischen den beiden Systemen aufzuzeigen. Maßgeblich für die Bilanzierung ist die korrekte Einordnung und Klassifizierung von Immobilien innerhalb der IFRS. Es wird dargestellt, unter welchen Gegebenheiten Immobilien gemäß IAS 2, IAS 16, IAS 40, IFRS 5, IFRS 15 oder IFRS 16 zu bilanzieren, gegebenenfalls gemäß IAS 36 abzuschreiben und nach IFRS 13 zu bewerten sind, beziehungsweise wie die Bilanzierung in der österreichischen Rechnungslegung geregelt ist und welche Unterschiede daraus resultieren. Der Fokus dieser Arbeit liegt auf Grund des Umfangs der zu Grunde liegenden Vorschriften auf den internationalen Rechnungslegungsstandards.

Die zentrale Fragestellung, die sich hieraus ergibt, lautet demnach:

Wie und nach welchen Merkmalen wird eine Immobilie gemäß IAS 2, IAS 16, IAS 40, IFRS 5, IFRS 15 oder IFRS 16 klassifiziert, wie wird die Immobilie demnach in der internationalen Rechnungslegung bilanziert, wie stellt sich die Bilanzierung im österreichischen Unternehmensrecht dar, welche etwaigen Unterschiede zwischen IFRS und UGB gibt es und wie werden Immobilien hierfür bewertet?

Daraus ergeben sich folgende Sub-Fragen, die mit Hilfe der Literatur beantwortet werden:

- Wann wird eine Immobilie gemäß IAS 2 bilanziert?
- Wann wird eine Immobilie gemäß IAS 16 bilanziert?
- Wann wird eine Immobilie gemäß IAS 40 bilanziert?
- Wann wird eine Immobilie gemäß IFRS 5 bilanziert?
- Wann wird eine Immobilie gemäß IFRS 15 bilanziert?
- Wann wird eine Immobilie gemäß IFRS 16 bilanziert?
- Wann und nach welchen Bewertungsformen wird im IFRS beschrieben?
- Wie erfolgt die korrekte Abgrenzung von Immobilien in den IFRS?
- Wie wird eine Immobilie im UGB bilanziert?
- Welche zentralen Unterschiede gibt es bei der Bilanzierung nach IFRS und UGB?

1.1 Stand der Literatur

Die internationale und nationale Rechnungslegung unterliegen ständiger Veränderung. Die Einführung von neuen Standards wie dem IFRS 16 oder auch die Umsetzung des Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014 (RÄG 2014) haben zu neuen Darstellungen in der Bilanzierung geführt. Mittlerweile bilanzieren nicht mehr nur börsennotierte, sondern auch eine steigende Anzahl von anderen Unternehmen nach internationalen Rechnungslegungsstandards. Dies führte zu einer steigenden Anzahl an Literatur in Form von Kommentaren zu Gesetzen und Fachartikeln. Auch die nationale Rechnungslegung in Form des UGB wird in einer Reihe von Publikationen behandelt.

1.2 Aufbau der Arbeit

Einleitend wird die Problemstellung, die genaue Zielsetzung und Forschungsfrage sowie der Aufbau und die angewandte Methodologie der Arbeit dargestellt.

Das Kapitel „Grundlagen der Bilanzierung nach IFRS und UGB“ gibt einen Überblick über die Basis und Herkunft der IFRS sowie die Bilanzierung nach UGB.

Im Kapitel „Übersicht der immobilienrelevanten IFRS/IAS“ wird auf die für Immobilien relevanten Standards sowie auf die Kriterien für die Anwendung und die dafür notwendigen Bewertungsvorschriften, eingegangen.

Das Kapitel „Bewertung von Immobilien im IFRS“ zeigt auf, welche Bewertungsarten hierfür zur Anwendung kommen können und unter welchen Umständen eine Abschreibung stattzufinden hat.

In Kapitel fünf wird die genauere Klassifizierung und Trennung von Immobilien gemäß IFRS, sowie die bei der Abgrenzung auftretenden Probleme behandelt.

Kapitel sechs befasst sich mit dem Immobilienbegriff und der Bilanzierung von Immobilien in der österreichischen Rechnungslegung gemäß Unternehmensgesetzbuch und zeigt die Unterschiede von Immobilien im Anlage- und Umlaufvermögen auf. In diesem Kapitel wird auch auf die Bewertung von Immobilien gemäß UGB eingegangen.

In Kapitel sieben werden die Unterschiede der Bilanzierung und Bewertung nach IFRS und UGB sowie mögliche daraus resultierende Unschärfen dargelegt.

Für die Erstellung dieser Arbeit wurde auf Fachliteratur, Fachzeitschriften, Gesetzestexte und Standards sowie Kommentare zurückgegriffen. Bei der angewandten wissenschaftlichen Methodologie für diese Arbeit handelt es sich um eine Literaturarbeit.

2 Grundlagen der Bilanzierung nach IFRS und UGB

Dieses Kapitel widmet sich der Herkunft und konzeptionellen Grundlagen der IFRS, den Grundlagen der Bilanzierung im UGB sowie der Frage, wer nach UGB bzw. IFRS einen Einzel- oder Konzernabschluss zu erstellen hat.

2.1 Die International Financial Reporting Standards

Der Grundstein für die IFRS, wie wir sie heute kennen, wurde im Jahr 1973 in London gelegt. In diesem Jahr wurde das International Accounting Standards Committee (IASC) gegründet. Die privatrechtliche Organisation war ein Bund zwischen berufsständischen Rechnungslegungsgremien verschiedenster Nationen – unter anderem Deutschland, Frankreich, Kanada, des Vereinigten Königreichs und Irlands sowie den Vereinigten Staaten von Amerika.⁴

Im Jahr 2001 kam es schließlich zu einer grundlegenden Reformierung und Restrukturierung des IASC, aus der die „International Financial Reporting Standards Foundation“ entstand. Gleichzeitig wurde das „International Account Standards Board“ (IASB) gegründet und der IFRS-Foundation unterstellt. Das IASB ist seitdem für die Erarbeitung der IFRS zuständig und dient als operativer Standardsetzer. Ebenso von Bedeutung ist das IFRS Interpretations Committee. Dessen Aufgabe ist es, eine einheitliche Interpretation der Standards zu liefern, um eine mehrdeutige beziehungsweise nicht eindeutige Auslegung und Anwendung der IFRS zu verhindern.⁵ An der Spitze der, drei Ebenen umfassenden, Struktur steht das IFRS Foundation Monitoring Board. Der Hauptzweck des Boards liegt in der Zusammenarbeit mit der IFRS Foundation und den verschiedenen im Monitoring Board vertretenen Kapitalmarktbehörden. Das Board ist auch für die Ernennung der Trustees in der IFRS Foundation zuständig.⁶

Bezüglich der nicht-einheitlichen Nomenklatur der IFRS und IAS gibt es eine einfache Erklärung: Die Standards unter dem Namen IAS wurden noch vom IASC erarbeitet und veröffentlicht. Sämtliche Standards seit der Reorganisation im Jahr 2001 werden wiederum als IFRS bezeichnet.

⁴ <https://www.iasplus.com/de/resources/ifrsf/iasb-ifrs-ic/resource25>

⁵ (IFRS für Führungskräfte, 2017) Kapitel 1.1

⁶ (Europäische Kommission, 2015)

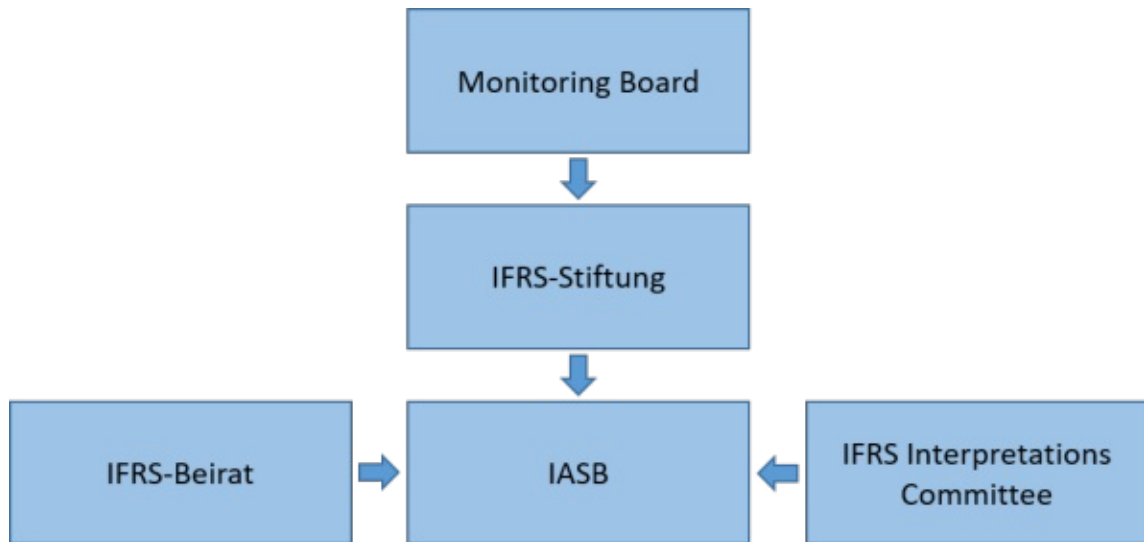


Abbildung 1: Überblick über die Struktur der IFRS-Stiftung und des IASB (eigene Darstellung nach <https://www.iasplus.com/de/resources/ifrsf>)

2.2 Grundlagen der IFRS/IAS

Das gesamte Regelwerk der IFRS umfasst, neben den eigentlichen Standards in Form der IAS und IFRS, das Rahmenkonzept (Framework) sowie die Interpretation der einzelnen Standards. Weiters gibt es für gewisse Standards eigene Anwendungsrichtlinien (Application Guidance), Implementierungsleitlinien (Implementation Guidance) und illustrierende Beispiele (Illustrative Examples).⁷

2.2.1 Das IFRS Framework

Das Conceptual Framework for Financial Reporting (Conceptual Framework; CF) stellt das Konzept für sowie die Ziele von Jahresabschlüssen für allgemeine Zwecke dar. Das Rahmenkonzept selbst wurde aus mehreren Gründen geschaffen: Einerseits, um das IASB bei der Erstellung und Entwicklung von neuen Standards zu unterstützen und eine Rahmenordnung zu geben.

Andererseits soll das Framework eine Hilfestellung sein, wenn es bei der Bilanzierung von Sachverhalten keine eindeutigen Standards gibt und es folglich einen gewissen Interpretationsspielraum geben könnte, oder aber der Standard selbst ein Wahlrecht einräumt. Zu guter Letzt dient das Rahmenkonzept dafür, dass alle Beteiligten die

⁷ (IFRS für Führungskräfte, 2017) Kapitel 1.2.1

Standards verstehen und interpretieren können. Es stellt aber keinen eigenen Standard dar und ist nicht in der Lage einen Standard außer Kraft zu setzen.⁸

Das Framework besteht seit 1989 und wurde damals unter dem Namen *Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements* veröffentlicht. Im Jahr 2004 hat sich das IASB dazu entschlossen, das Framework grundlegend zu überarbeiten.⁹

Geplant war, sukzessive jedes Kapitel des alten Rahmenkonzepts zu aktualisieren, um ein vollständiges, neues Rahmenwerk mit dem Namen *Conceptual Framework for Financial Reporting* zu erhalten.¹⁰

Nachdem das Projekt allerdings nur schleppend vorankam und im Jahr 2010 eine Version mit erst zwei aktualisierten Kapitel veröffentlicht wurde, wurde es stillgelegt und 2012 erneut aufgenommen.¹¹

Während das Framework von 1989 äußerst rudimentär war und wenig Inhalt bot – es werden Zweck, die qualitativen Aspekte eines Abschlusses und Ansatzwahlrechte genannt, jedoch wurde nicht tiefgreifend auf verschiedene Bewertungsmöglichkeiten eingegangen¹² – geht das Update aus 2010 bereits wesentlich tiefer auf die Bereiche Zweck und qualitative Charakteristika des Abschlusses ein.¹³

Erst das finale Framework aus dem Jahr 2018 entfaltet sein gesamtes Potential und liefert ein umfassendes Rahmenkonzept.

Während sich das erste Kapitel dem aktuellen Status und Zweck des Frameworks widmet, handeln die darauffolgenden acht Kapitel relevante Rahmenkonzepte für die finanzielle Berichterstattung ab. Wie bereits erwähnt, wurden Kapitel eins und drei in der Version von 2010 aktualisiert, aber auch für die 2018 veröffentlichte Version noch einmal vertieft. Besonderes Augenmerk verdienen die Kapitel *Recognition and derecognition*, *Measurement* sowie *Presentation and disclosure*.

Das Rahmenkonzept aus 2018 geht, im Vergleich zum originalen Framework, erstmals explizit auf verschiedene Bewertungsmöglichkeiten ein. Dazu zählen historische

⁸ (International Accounting Standards Board, 2018, S. 6)

⁹ <https://www.iasplus.com/de/resources/ifrsf/iasb-ifrs-ic/resource25>

¹⁰ (International Accounting Standards Board, 2010, S. 4)

¹¹ <https://www.iasplus.com/de/projects/completed/framework/conceptual-framework-iasb>

¹² (International Accounting Standard Council, 1989)

¹³ (International Accounting Standards Board, 2010, S. 6)

Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibung oder der Fair Value. Ebenso wird der erstmalige Ansatz von Aktiva und Passiva genauer beschrieben und bestimmte Informationen in Zusammenhang mit der Offenlegung spezifiziert.

2.2.2 IFRS in der europäischen Union

Da die IFRS einen privatrechtlichen Charakter haben (siehe Herkunft der IFRS), sind sie per se noch nicht von den einzelnen Ländern und Gesellschaften anzuwenden. Erst durch die VERORDNUNG (EG) Nr. 1606/2002 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 19. Juli 2002 (sogenannte IAS-Verordnung), betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards wurde beschlossen, dass die IFRS in der Europäischen Union durch eine Kommissionsverordnung übernommen werden müssen, bevor sie Anwendung finden können.¹⁴

Bevor die IFRS von der Europäischen Kommission übernommen werden, müssen sie einen mehrstufigen Prozess absolvieren:

- 1) Das IASB veröffentlicht neuen, adaptiert bestehenden oder liefert Interpretation für einen Standard.
- 2) Die European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG; unabhängiges Beratergremium in Sachen IFRS der Europäischen Kommission) berät die Kommission, ob der neue, adaptierte oder interpretierte Standard alle Kriterien für die Indossierung erfüllt.
- 3) Falls die Kommission den neuen, adaptierten oder interpretierten Standard indossieren möchte, erstellt sie einen Verordnungsentwurf und übermittelt diesen an das Accounting Regulatory Committee (ARC; Regelungsausschuss für Rechnungslegung wie von VO Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments gemäß Artikel 6 verlangt).
- 4) Stimmt das ARC dem Vorschlag der Kommission zu, erstellt diese einen Entwurf und sendet diesen dem Europäischen Parlament zu.
- 5) Das Europäische Parlament und der Europäische Rat haben drei Monate Zeit, ein Veto einzulegen.

¹⁴ (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft, 2002)

- 6) Kommen keine Einwände zustande oder verstreichen die drei Monate Frist ohne Einwände, verabschiedet die Kommission den Entwurf.¹⁵

Diese IAS-Verordnung hat neben der Einführung der IFRS noch weitreichenderen Einfluss auf die internationale Rechnungslegung. So sind kapitalmarktorientierte Unternehmen (gemäß §189a UGB „*Unternehmen, deren übertragbare Wertpapiere zum Handel an einem geregelten Markt eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum im Sinn des Art. 4 Abs. 1 Nr. 21 der Richtlinie 2014/65/EU über Märkte für Finanzinstrumente sowie zur Änderung der Richtlinien 2002/92/EG und 2011/61/EU, ABl. Nr. L 173 vom 12. 6. 2014 S. 349, zugelassen sind*“) seit 2005 verpflichtet, ihre Konzernabschlüsse nach den IFRS aufzustellen.¹⁶

Die Verordnung erlaubt es den einzelnen Mitgliedstaaten allerdings gemäß Artikel 5 auch, die Rechnungslegung nach IFRS auf den Konzern- und Einzelabschluss von nicht-kapitalmarktorientierten Unternehmen auszudehnen.¹⁷ In Österreich erfolgte die Umsetzung der IAS-Verordnung in § 245a UGB. § 245a (2) UGB gestattet es Mutterunternehmen, den Konzernabschluss nach den Rechnungslegungsvorschriften des Abs. 1 (IFRS) aufzustellen. Somit können in Österreich Konzern- aber keine Jahresabschlüsse nach IFRS aufgestellt werden.

Gemäß dem Austrian Financial Reporting and Auditing Committee (AFRAC), dem österreichischen Standardsetzer auf dem Gebiet der Finanzberichterstattung und Abschlussprüfung, und seiner Stellungnahme Nr. 21, ist es allerdings möglich, dass die freiwillige Erstellung eines Konzernabschlusses nach IFRS eine befreiende Wirkung auf die Erstellung eines UGB-Konzernabschlusses hat.¹⁸

Sinn der Verordnung war es, „*Finanzinformationen zu harmonisieren, um einen hohen Grad an Transparenz und Vergleichbarkeit der Abschlüsse und damit eine effiziente*

¹⁵ (Europäische Kommission, 2020) https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_en#:~:text=IFRS%20endorsement%20process,-The%20IFRS%20are&text=When%20a%20new%20standard%20is,before%20it%20comes%20into%20force.&text=Acc

¹⁶ (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft, 2002) Artikel 4

¹⁷ a.a.O.

¹⁸ (Austrian Financial Reporting and Auditing Committee, 2016) Rz 7

*Funktionsweise des Kapitalmarkts in der Gemeinschaft und im Binnenmarkt sicherzustellen“.*¹⁹

2.3 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung im UGB

Ein zentrales Element der Buchführung und Jahresabschlusserstellung stellen die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) dar. Die Generalklausel in § 195 UGB schreibt vor: *„Der Jahresabschluss hat den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung zu entsprechen. Er ist klar und übersichtlich aufzustellen. Er hat dem Unternehmer ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Ertragslage zu vermitteln“.* § 222 UGB erweitert diese Pflichten um ein möglichst getreues Bild der Finanzlage.²⁰

Demnach wird die Buchführung als ordnungsgemäß angesehen, wenn sie sämtliche gesetzlichen und sonstigen Vorschriften einhält.²¹

Obwohl in verschiedensten Gesetzestexten auf die GoB verwiesen wird, sind diese nicht genau definiert. Begriffe wie „wesentlich“ oder „angemessen“ bieten zudem Interpretationsspielraum.

Die wesentlichen, in Gesetzestexten zu findenden Vorgaben sind:

- Bilanzwahrheit (§ 190 (3) und § 196 (1) UGB)
- Vollständigkeit (§ 190 (3) UGB)
- Stichtagsprinzip (§ 192 (2) und § 193 (2) UGB)
- Klarheit und Übersichtlichkeit (§ 195 UGB)
- Periodenabgrenzung (§ 196 (1) und § 198 (5-6) UGB)
- Stetigkeitsprinzip (§ 203 (2) UGB)
- Vorsichtsprinzip (§ 201 (2) UGB)
- Going-Concern-Prämisse (§ 201 (2) UGB)²²

Die GoB, die nicht in den Gesetzen zu finden sind, sind in ihrer Interpretation offen und sollen das System flexibel für eine Weiterentwicklung halten. So wurde unter anderem bis zu seinem Außerkrafttreten in § 196a UGB der Grundsatz der Wesentlichkeit genannt.

¹⁹ (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft, 2002) Artikel 1

²⁰ (Wagenhofer, 2019) Kapitel 3.1

²¹ (Hilber, 2019) § 190, Rz 10

²² a.a.O. § 190, Rz 12

Durch den Wegfall im Jahr 2019 ist zwar die gesetzliche Würdigung der Wesentlichkeit entfallen, deren praktische Anwendung findet aber dennoch statt.²³

2.3.1 Pflicht zur Abschlusserstellung im UGB

Gemäß UGB haben sämtliche in § 189 UGB fallende Unternehmen einen Jahresabschluss zu erstellen. Neben Kapitalgesellschaften fallen darunter auch verdeckte Kapitalgesellschaften in Form einer GmbH & Co KG (oder ähnlicher Rechtsformen) sowie Privatstiftungen nach § 18 Privatstiftungsgesetz. Gegebenenfalls können auch Einzelunternehmen, Personengesellschaften, Genossenschaften oder Vereine rechnungslegungspflichtig werden, sofern sie die Umsatzgrenze von 1.000.000 Euro (bei Vereinen) bzw. 700.000 Euro (bei allen anderen)²⁴ überschreiten.²⁵

Der Jahresabschluss besteht aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs. Kleinstkapitalgesellschaften nach den Größenkriterien des § 221 UGB haben allerdings keinen Anhang zu erstellen.²⁶ Neben dem Jahresabschluss sind mittelgroße und große Unternehmen (das sind solche, die zwei der drei folgenden Kriterien überschreiten: Bilanzsumme größer 5 MEUR, Umsatzerlöse größer 10 MEUR, im Jahresdurchschnitt mehr als 50 Arbeitnehmer)²⁷ zusätzlich zur Erstellung eines Lageberichts verpflichtet.²⁸

Im Anhang sind weiterführende Informationen enthalten, die aus der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nicht ersichtlich sind. Darunter fallen nach § 236 ff UGB unter anderem:

- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- Haftungsverhältnisse
- Anzahl an ArbeitnehmerInnen
- Anlagespiegel (§ 226 UGB)
- Betrag der Verbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 5 Jahre

²³ (Baumüller, 2020)

²⁴ §189 UGB, § 22 VerG

²⁵ (Egger & Bertl, 2017) Kapitel 2.1

²⁶ § 242 UGB

²⁷ § 221 UGB

²⁸ § 243 UGB

Der Lagebericht gibt einen Überblick über Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis sowie die aktuelle wirtschaftliche Situation des Unternehmens. Darüber hinaus ist auch auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens einzugehen.²⁹

²⁹ (Egger & Bertl, 2017) Kapitel 8.1

3 Übersicht der immobilienrelevanten IFRS/IAS

In diesem Kapitel werden die für die Bilanzierung von Immobilien sowie für diese Arbeit relevanten International Financial Reporting Standards dargestellt.

3.1 Allgemeine Kriterien für den Ansatz eines Vermögensgegenstands

Der Begriff des Vermögensgegenstands (Asset) wurde bereits im Framework aus 1989 behandelt und als *„resource controlled by the enterprise as a result of past events and from which future economic benefits are expected to flow to the enterprise“* bezeichnet.³⁰

Das neu veröffentlichte Rahmenkonzept aus 2018 hat den Begriff erweitert und konkretisiert. Statt von einer Ressource wird nun von einer ökonomischen Ressource gesprochen. Auch wird nicht mehr von flows gesprochen (gemeint sind Cash-Flows), sondern eine ökonomische Ressource wird als ein Recht beschrieben, welches das Potential hat, einen ökonomischen Vorteil zu verschaffen und über das man auch die Kontrolle innehat.³¹

Damit eine ökonomische Ressource einen ökonomischen Vorteil bringt, muss sie eine der folgenden Tatsachen ermöglichen:

- a) *„Erhalt von vertraglichen Cashflows oder anderer wirtschaftlicher Ressourcen;*
- b) *Tausch von wirtschaftlichen Ressourcen zu vorteilhaften Bedingungen;*
- c) *Erzeugung von Zahlungseingängen oder Vermeidung von Geldabflüssen;*
- d) *Erhalt von Cashflows oder anderer wirtschaftlicher Ressourcen durch Verkauf der wirtschaftlichen Ressource; oder*
- e) *Tilgung [sic] einer Schuld durch Übertragung der wirtschaftlichen Ressource.“*³²

Die neue Definition von Vermögensgegenständen hat auch in *IAS 1 – Darstellung des Abschlusses* Einzug gehalten. In IAS 1.15 wird explizit darauf hingewiesen, dass *„Eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung erfordert, dass die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle sowie der sonstigen Ereignisse und Bedingungen übereinstimmend mit den im Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung (Rahmenkonzept) enthaltenen Definitionen und Erfassungskriterien für*

³⁰ (International Accounting Standard Council, 1989) Rz 49

³¹ (International Accounting Standards Board, 2018) CF 4.5

³² (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020, S. Rz 124-125) §2 Rz 124

Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen glaubwürdig dargestellt werden".³³

Neben diesen genannten Änderungen gibt es durch das Framework aus 2018 weitreichendere Adaptierungen der Ansatzkriterien eines Vermögengegenstands:

2010 wurde noch festgehalten, dass ein Wert angesetzt werden soll, wenn

- a) es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Zusammenhang mit dem Gegenstand der Gesellschaft zu- oder abfließen wird und
- b) der Gegenstand einen zuverlässig messbaren Wert oder zuverlässig messbare Kosten hat³⁴

Dieser Passus ist im Rahmenkonzept aus 2018 gänzlich entfallen. Durch den Wegfall der Ansatzkriterien wird das Rahmenkonzept in Einklang mit den derzeit existierenden Standards gebracht, in denen die Kriterien auch vorher nicht angewendet wurden. Es wird besonders auf die finanziellen Vermögensgegenstände und Schulden eingegangen, „*deren Ansatz erfolgt, sobald das Unternehmen Partei eines Finanzinstruments in der Definition gem. IAS 31.11 wird (IFRS 9.3.1.1; vormals IAS 39.14)*“³⁵. Dadurch zieht sich ein konsistenter roter Faden durch die Standards und das Framework.

Im neu geschaffenen Rahmenkonzept wird festgehalten, dass als allgemein gültige Regel ein Vermögensgegenstand oder eine Schuld angesetzt werden muss, wenn die Darstellung zu zusätzlich nützlichen Informationen führt.³⁶

Allerdings erlaubt das neue Framework, gewisse Sachverhalte nicht anzusetzen, wenn:

- eine Unsicherheit über die Existenz eines Vermögensgegenstandes oder einer Schuld vorliegt
- der Nutzenzu- oder -abfluss als gering angesehen wird
- eine hohe Bewertungsunsicherheit vorliegt³⁷

³³ (Jödicke, 2020) IAS 1.15

³⁴ (International Accounting Standards Board, 2010) CF 4.38

³⁵ (Erb & Pelger, 2018) Kapitel 3.1

³⁶ a.a.O. Kapitel 3.1

³⁷ a.a.O. Kapitel 3.1

3.2 Anschaffungs- und Herstellungskosten im IFRS

Der Begriff der Anschaffungskosten kommt in mehreren Standards vor und wird in den verschiedenen Standards des IFRS unterschiedlich definiert.

Allgemein lässt sich aber folgende Zurechnung in den IAS finden:

- Erwerbspreis einschließlich Zölle und nicht erstattungsfähiger Umsatzsteuer,
- alle direkt zurechenbaren Kosten, um den Vermögensgegenstand in betriebsbereiten Zustand zu versetzen,
- mögliche Abbruchkosten sowie sonstige Folgeverpflichtungen iZm dem Vermögensgegenstand,
- Fremdkapitalkosten bei qualifizierten Vermögenswerten gemäß IAS 23 sowie
- in Abzug gebrachte mögliche Rabatte, Skonti und Boni³⁸

Die Herstellungskosten werden lediglich in IAS 2 – Vorräte explizit definiert.

IAS 2.10 normiert die Herstellungskosten als „*alle Kosten des Erwerbs und der Herstellung sowie sonstige Kosten*“³⁹, die angefallen sind, um den Vermögensgegenstand an seinen Ort und betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

IAS 2.12 spezifiziert diese Angaben, indem den Herstellungskosten von Vorräten Fertigungslöhne und Materialkosten, Material- und Produktionsgemeinkosten sowie Verwaltungskosten hinzugerechnet werden.

Explizit ausgeschlossen werden in IAS 2.15 die Kosten für Materialabfälle, Lagerkosten oder sonstige nicht mit dem Vermögensgegenstand in Verbindung stehende Verwaltungs- und Vertriebskosten.

Wie schon bei den Anschaffungskosten, können unter gewissen Umständen auch die Fremdkapitalzinsen nach IAS 23 angesetzt werden, sofern es sich um einen qualifizierten Vermögensgegenstand handelt und die Fremdkapitalzinsen dem Herstellungsvorgang direkt zugeordnet werden können.⁴⁰

³⁸ (Jödicke, 2020) IAS 16.16, IAS 23.8, IAS 40.21

³⁹ a.a.O. IAS 2.10

⁴⁰ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §8 Rz 43

3.3 IAS 2 – Vorräte

IAS 2 befasst sich mit der Bilanzierung und Bewertung von Vorratsvermögen, wobei insbesondere auf die Höhe der anzusetzenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die Erst- und Folgebewertung eingegangen wird.⁴¹

3.3.1 Anwendungsbereich und Definition

Bei IAS 2 handelt es sich nicht um einen ausschließlich immobilienrelevanten Standard, vielmehr regelt er den Großteil des Vorratsvermögens. Ausgenommen werden lediglich Finanzinstrumente (IAS 32 und IFRS 9) sowie *„biologische Vermögenswerte, die mit landwirtschaftlicher Tätigkeit im Zusammenhang stehen, und landwirtschaftliche Erzeugnisse zum Zeitpunkt der Ernte (siehe IAS 41 Landwirtschaft)“*.⁴²

Die Bilanzierungsfähigkeit von Vorräten ist nicht Teil des Standards. Die zugrundeliegenden Ansatzvorschriften werden in IAS 1.15 sowie CF 4.3ff behandelt.⁴³

Der IAS definiert Vorräte als *„Vermögensgegenstände,*

- a) die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden;*
- b) die sich in der Herstellung für einen solchen [sic] Verkauf befinden; oder*
- c) die als Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe dazu bestimmt sind, bei der Herstellung [sic] oder der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht zu werden.“*⁴⁴

Neben den in IAS 2.6 angeführten Definitionen gibt IAS 2.8 einen Überblick, was vom Begriff des Vorrats umfasst wird: Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, unfertige und fertige Erzeugnisse sowie Handelswaren. Im Standard wird nicht nur auf klassische Handelsgüter eingegangen, sondern Grundstücke und Bauten namentlich genannt.

Hieraus ergibt sich ein kleiner, aber wesentlicher Unterschied des Ansatzes in UGB und IFRS: So sind Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, unfertige und fertige Erzeugnisse sowie Waren und die noch nicht abrechenbaren Leistungen bei beiden Rechnungslegungsmodellen in den Vorräten auszuweisen, das UGB gliedert jedoch die

⁴¹ (Jödicke, 2020) IAS 2.1

⁴² a.a.O. IAS 2.2c

⁴³ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §8 Rz 2-4

⁴⁴ (Jödicke, 2020) IAS 2.6

geleisteten Anzahlungen im Vorratsposten aus, während die IFRS diese als Forderungen ausweisen.⁴⁵

Eine Immobilie ist gemäß IFRS als Vorrat zu bilanzieren und ebenda auszuweisen, wenn die Kriterien des IAS 2.6 erfüllt sind, i.e. wenn

- a) die Immobilie zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten wird oder
- b) sie sich aktuell in Herstellung befindet und anschließend verkauft werden soll.

Der Bilanzierende muss eindeutig dem Immobiliensektor zugeordnet werden, da die Abgrenzung hierbei durch das Kriterium „*Verkauf im normalen Geschäftsgang*“⁴⁶ erfolgt. Hierfür kommen Bauunternehmen, Immobilienmakler oder sonstige Unternehmen in Betracht, die Immobilien herstellen und anschließend weiterveräußern oder sich auf den Handel mit selbigen konzentrieren.

3.3.2 Vorratsbewertung

Die Bewertung der Vorräte nach IAS 2.9 erfolgt am Abschlussstichtag mit dem niedrigeren Wert der Anschaffungs- oder Herstellkosten und dem Nettoveräußerungswert, wobei dieser den Unterschiedsbetrag zwischen Verkaufserlös und der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung inklusive. Vertriebskosten darstellt. Damit erfolgt die Bewertung absatzmarktorientiert zu Ist-Kosten.⁴⁷

Neben dem Anwendungsbereich regelt der Standard, unter welchen Voraussetzungen IAS 2 zur Vorratsbewertung herangezogen wird. Explizit ist er nicht für die Bewertung von Vorräten für landwirtschaftliche Güter, Mineralien oder mineralische Stoffe (z.B. Erdöl oder Kohle) oder aber für „*Vorräte von Warenmaklern/-händlern, die ihre Vorräte mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der Veräußerungskosten bewerten*“ anzuwenden.⁴⁸

3.3.2.1 Erstbewertung

IAS 2.11 rechnet den Anschaffungskosten als Kosten des Erwerbs folgendes hinzu:

- Erwerbspreis
- Einfuhrzölle und andere Steuern (sofern diese nicht zurückerlangt werden können)

⁴⁵ (Fischl, 2020) Kapitel VI, F, 1

⁴⁶ (Künkele & Zwirner, 2009) Kapitel 2

⁴⁷ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §8 Rz 71

⁴⁸ (Jödicke, 2020) IAS 2.3

- Transport- und Abwicklungskosten
- Sonstige Kosten, die dem Erwerb von Fertigerzeugnissen, Materialien und Leistungen unmittelbar zugerechnet werden können
- Abzüglich möglicher Skonti, Rabatte oder sonstigen Schmälerungen

3.3.2.2 Folgebewertung

IAS 2.21ff nennt unterschiedliche Möglichkeiten zur Folgebewertung von Vorräten:

- Identitätspreisverfahren
- First-In-First-Out
- Durchschnittspreisverfahren
- Standardkostenmethode
- Retrograde Bewertung

So sieht der Standard in IAS 2.23 für Vorräte, die für spezielle Projekte hergestellt wurden, beziehungsweise nicht gleichartig in ihrer Eigenschaft und dadurch nicht austauschbar sind, vor, dass die individuell angefallenen Anschaffungs- oder Herstellkosten diesen einzeln zugeordnet werden müssen. Dieses Verfahren wird auch **Identitätspreisverfahren** genannt. Eine Anwendung dieses Verfahrens ist allerdings nicht geeignet, wenn es sich um eine große Anzahl an Vorräten handelt und diese auch untereinander austauschbar sind.

Neben dem Identitätspreisverfahren schlägt IAS 2.25 vor, das First-In-First-Out (FIFO) oder das Durchschnittspreisverfahren (gleitend oder gewogen) anzuwenden.

Beim **FIFO-Verfahren** wird davon ausgegangen, dass die zuerst erzeugten bzw. erworbenen Vorräte auch als erstes veräußert werden, sodass der Endbestand sich aus den zuletzt erworbenen Vorräten zusammensetzt und mit diesen Preisen bewertet wird. Außerdem verlangt der Standard, dass für Vorräte von ähnlicher Beschaffenheit und Verwendung das gleiche Kosten-Zuordnungsverfahren anzuwenden ist. Es ist erlaubt, für Vorräte von unterschiedlicher Beschaffenheit auch unterschiedliche Zuordnungsverfahren zu verwenden.⁴⁹

Beim **Durchschnittspreisverfahren** (gleitend oder gewogen) nach IAS 2.27 werden die durchschnittlich gewichteten Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Vorräte zu

⁴⁹ (Jödicke, 2020) IAS 2.25

Beginn der Periode sowie die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der während der Periode hergestellten oder erworbenen Vorräte ermittelt. Beim gleitenden Durchschnittspreisverfahren wird so bewertet, dass mit jedem neuen Zugang ein neuer Durchschnittspreis zu ermitteln ist und die Abgänge so lange mit diesem Wert zu bewerten sind, bis ein neuerlicher Zugang stattfindet. Das gewogene Verfahren wiederum ist anzuwenden, wenn der tatsächliche Abgang der Vorräte unbekannt ist oder die Abfassungen nach den Zugängen stattfinden.⁵⁰

Das **Standardkostenmodell** ist ein vereinfachtes Verfahren zur Vorratsbewertung in gewissen Situationen. Das Modell kann angewendet werden, wenn die hieraus resultierenden Ergebnisse denen der tatsächlich angefallenen Kosten nahekommen. IAS 2.21 verlangt, dass die Standardkostensätze regelmäßig evaluiert und gegebenenfalls an die tatsächlichen Kosten angepasst werden. Eine zeitliche Komponente für die Evaluierung des Kostensatzes wird vom Standard nicht angegeben. Aus der vorliegenden Literatur geht hervor, dass eine solche nur zum Periodenende stattfinden muss, da sonst der Faktor der Vereinfachung nicht mehr gegeben ist. Die Voraussetzung dafür ist allerdings ein nicht erheblicher Umfang an Vorräten oder geringe Preisvolatilitäten.⁵¹

Wird mit diesem Bewertungsverfahren gearbeitet, ist eine Überbewertung der Vorräte nicht mehr möglich, da der Kalkulationsgrundlage eine Normalauslastung zugrunde liegt und eine Unterbeschäftigung ausgeschlossen wird. Hierbei bilden die tatsächlich auftretenden Ist-Kosten die Obergrenze beim Standardkostenmodell.⁵²

Die letzte im Standard genannte, und damit die zweite zu den vereinfachenden Verfahren zählende Bewertungsmethode ist die **retrograde Bewertung**, oder laut IAS 2 „*die im Einzelhandel übliche Methode*“.⁵³

Die Anschaffungskosten werden errechnet, indem dem etwaigen Verkaufspreis eines Produkts ein prozentueller Gewinnaufschlag (eine gewisse Marge) abgezogen wird. Hierbei werden Warengruppen, die eine ähnliche Bruttogewinnspanne aufweisen, zusammengefügt und gemeinsam bewertet. Voraussetzung ist aber die Möglichkeit, für

⁵⁰ (Fischl, 2020) Kapitel VI, D, 2

⁵¹ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §8 Rz 72

⁵² a.a.O. §8 Rz 73

⁵³ (Jödicke, 2020) IAS 2.21

jede einzelne Warengruppe eine spezifische Marge berechnen zu können. Diese Form der Vorratsbewertung findet besonders im Einzelhandel Anwendung. Ebenso verlangt der Standard in IAS 2.22, dass bei bereits erfolgten Preisminderungen (z.B. Rabatten oder Sonderverkäufen) die Gewinnmarge nicht von den ursprünglichen Anschaffungskosten berechnet werden darf, sondern von den bereits herabgesetzten Werten berechnet werden muss.⁵⁴

3.3.3 Ausweis von Vorräten und notwendige Anhangsangaben

IAS 2.36 – 39 regelt die verpflichtenden Angaben eines Abschlusses. Diese müssen nicht verpflichtend im Anhang angegeben werden, sondern können auch direkt in der Bilanz oder Gewinn- und Verlustrechnung offengelegt werden.⁵⁵

Der Standard gibt keine Gliederung des Vorratsvermögens vor, sondern nennt in IAS 2.37 lediglich übliche Untergliederungen. Die Klassifizierung in Handelsgüter, Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, unfertige Erzeugnisse und Fertigerzeugnisse kann allerdings als implizite Einteilung betrachtet werden.⁵⁶

(Pflicht-)Angaben stellen nicht nur die im Standard selbst genannten Informationen dar, sondern können sich auch aus anderen Standards ergeben. In der Literatur werden folgende Sachverhalte genannt:

- „(1) *Angabe der angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einschließlich der angewendeten Bewertungsvereinfachungsverfahren (Durchschnittsmethode oder FIFO-Methode, IAS 2.36(a)),*
- (2) *Angabe der Einbeziehung von Fremdkapitalkosten in die Bewertung der Vorräte unter Angabe des Betrags und des angewendeten Finanzierungskostensatzes (IAS 23.26),*
- (3) *Angabe des Gesamtbetrags der zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewerteten Vorräte (IAS 2.36(c)),*
- (4) *bei Aufstellung der GuV nach dem UKV: Angabe der als Aufwand der Berichtsperiode erfassten Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Hier sind auch bisher nicht aktivierte Produktionskosten wie z.B. nicht zugeordnete*

⁵⁴ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §8 Rz 74

⁵⁵ (Jödicke, 2020) IAS 2.36ff

⁵⁶ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §8 Rz 121f

- Produktionsgemeinkosten oder abnormal hohe oder niedrige Produktionskosten sowie ggf Vertriebskosten zu berücksichtigen (IAS 2.36(d), IAS 2.38),*
- (5) *bei Aufstellung der GuV nach dem GKV: Angabe der für die gesamten Periodenerträge erforderlichen Aufwendungen, unterteilt nach Kostenarten, sowie Angabe der Bestandsveränderungen (IAS 2.36(d), IAS 2.39),*
 - (6) *Angabe der gesamten Buchwerte der Vorräte sowie eine der Geschäftstätigkeit des Unternehmens entspr Untergliederung der Buchwerte (IAS 2.36(b)),*
 - (7) *Angabe des Gesamtbetrags aller Abwertungen von Vorräten (IAS 2.36(e)),*
 - (8) *Angabe des gem IAS 2.33f im Geschäftsjahr aufwandsmindernd erfassten Betrags der vorgenommenen Wertaufholungen (IAS 2.36(f)),*
 - (9) *Angabe der Ursachen, die zu den Wertaufholungen geführt haben (IAS 2.36(g)),*
 - (10) *Angabe des Buchwerts der als Sicherheit für Verbindlichkeiten verpfändeten Vorräte (IAS 2.36(h)),*
 - (11) *Angabe wertbegründender Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Bezug zu den Vorräten (IAS 10.20),*
 - (12) *Angabe des Betrags der Vorräte, von dem erwartet wird, dass er erst nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird (IAS 1.61; IAS 1.68).⁵⁷*

3.4 IAS 16 – Sachanlagevermögen

3.4.1 Anwendungsbereich und Definition

IAS 16 behandelt die für Sachanlagen vorgeschriebenen Bilanzierungsmethoden, mit denen die Abschlussadressaten Informationen über Investitionen und Änderungen selbiger entnehmen können.⁵⁸

IAS 16 ist für die Bilanzierung von Sachanlagevermögen anzuwenden, außer ein anderer Standard erfordert eine abweichende bilanzielle Behandlung. Dies kann bei zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (IFRS 5), biologischen/landwirtschaftlichen Vermögenswerten (IAS 41) oder bei IFRS 6 (Exploration und Abbau von Bodenschätzen) der Fall sein.⁵⁹

⁵⁷ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §8 Rz 121f

⁵⁸ (Jödicke, 2020) IAS 16.1

⁵⁹ a.a.O. IAS 16.3

Ebenso relevant, da die Bilanzierung von Immobilien betreffend, ist der Umstand, dass es für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien einen eigenständigen Standard (IAS 40) gibt. Dieser wird in Kapitel 3.5 beschrieben.

Im Standard werden Sachanlagen als materielle Vermögenswerte umfasst, *„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.“*⁶⁰

Neben den eingangs erwähnten Ausnahmen, bei denen ein anderer Standard Anwendung findet, kann für die Bilanzierung von Sachanlagen zusätzlich IAS 20 (Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand), IAS 21 (Auswirkungen von Wechselkursänderungen), IAS 23 (Fremdkapitalkosten) und IAS 36 (Wertminderung von Vermögenswerten) relevant sein und zur Anwendung kommen.⁶¹

3.4.2 Bewertung von Sachanlagen

3.4.2.1 Erstbewertung

Eine Sachanlage, sei es eine Immobilie oder eine Maschine, ist bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihren Herstellungs- oder Anschaffungskosten in der Bilanz anzusetzen. Daneben dürfen Anschaffungsnebenkosten wie zum Beispiel Zölle und Transportkosten oder aber Fremdkapitalkosten nach IAS 23 angesetzt werden. Auf den Abzug von Skonti oder sonstigen Anschaffungspreisminderungen darf nicht vergessen werden.⁶²

Nicht hinzugerechnet werden dürfen nach IAS 16.19 Verwaltungsgemeinkosten oder Kosten für die Eröffnung neuer Betriebsstätten.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten dürfen angesetzt werden, wenn

- „a) es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen dem Unternehmen zufließen wird, und wenn*
- b) die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Sachanlage verlässlich bewertet werden [sic] können.“*⁶³

⁶⁰ (Jödicke, 2020) IAS 16.6

⁶¹ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §5 Rz 1

⁶² a.a.O. §5 Rz 23

⁶³ (Jödicke, 2020) IAS 16.7

3.4.2.2 Folgebewertung

Während die erstmalige Bewertung einen klassischen und bekannten Ansatz wählt, nämlich die ursprünglichen Kosten anzusetzen, kann die Folgebewertung auf zwei Arten durchgeführt werden, wobei das Stetigkeitsgebot zu beachten ist, wonach eine einmal gewählte Methode nicht ohne weiteres geändert werden darf.

Das Anschaffungskostenmodell ist die einfachere Methode: der Buchwert errechnet sich, indem die Anschaffungskosten jährlich um die Abschreibung reduziert werden. Die Abschreibung erfolgt nach den für die Sachanlage relevanten Gegebenheiten (meist linear) über die gesamte Nutzungsdauer. Bei Grundstücken und Bauten werden lediglich die Bauten abgeschrieben. Grund und Boden wird hingegen eine unendliche Nutzungsdauer unterstellt.⁶⁴

Weiters ist der Komponentenansatz zu beachten. IAS 16.43 verlangt, dass *„jeder Teil einer Sachanlage mit einem bedeutsamen Anschaffungswert im Verhältnis zum gesamten Wert des Gegenstands (...) getrennt abgeschrieben“*⁶⁵ wird.

Demnach ist bei der Bilanzierung von Immobilien darauf zu achten, ob es bei Dach, Mauerwerk, Fassade oder der verwendeten Haustechnik und dem Innenausbau zu einer abweichenden Nutzungsdauer kommt. Dies gilt auch für Sanierungen und Instandhaltungsarbeiten. Sollte dies der Fall sein, so sind diese getrennt voneinander zu bewerten und abzuschreiben. Auch beim Erwerb eines bereits in Verwendung befindlichen Gebäudes, bei dem die Schätzung mit erheblichen Unsicherheiten verbunden wäre, wird in der Literatur eine Aufteilung auf Bauwerk und Technik angeraten.⁶⁶

Alternativ zum Anschaffungskostenmodell kann das Neubewertungsmodell zur Folgebewertung herangezogen werden.

Der wesentliche Unterschied ist, dass beim Neubewertungsmodell in *„hinreichend regelmäßigen Abständen“* eine eigene Bewertung des Fair Values (Marktwert, beizulegender Wert) einer Sachanlage durchgeführt wird. Der Fair Value ist gemäß

⁶⁴ (Conzen & Schäfer, 2020) Teil 2, Kapitel IV, 4.3

⁶⁵ (Jödicke, 2020) IAS 16.43

⁶⁶ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §5 Rz 17

IAS 16.6 jener Betrag, der „im Rahmen eines ordentlichen Geschäftsvorfalles zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag“ erzielt werden kann.⁶⁷.

Die Voraussetzungen und Bestandteile der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (IFRS 13) werden gesondert in Kapitel 4.2 behandelt.

Die in IAS 16.31 genannten „regelmäßigen Abständen“ sind nicht als starres Konstrukt zu verstehen, sondern den Gegebenheiten anzupassen. IAS 16.34 verlangt lediglich Folgendes: „eine erneute Bewertung ist erforderlich, wenn beizulegender Zeitwert und Buchwert eines neu bewerteten Vermögenswerts wesentlich voneinander abweichen“. Dies kann bei manchen Sachanlagen zu einer jährlichen Neubewertung führen. Tatsächlich sollten Immobilien, folgt man den Inhalten der vorliegenden Literatur, alle drei bis fünf Jahre neu bewertet werden.⁶⁸

Neben der in der Literatur genannten Neubewertung von Immobilien im Abstand von drei bis fünf Jahren wird die Zeitspanne der Neubewertungen in gewissen Sondergesetzen explizit geregelt. So verlangt das Versicherungsaufsichtsgesetz 2016 in § 155 (6) die Durchführung einer Schätzung des Zeitwerts von Grundstücken und Gebäuden alle fünf Jahre.

Sollte im Rahmen der Neubewertung eine Erhöhung des Buchwerts festgestellt werden, so wird die Wertsteigerung im sonstigen Ergebnis (Other Comprehensive Income; OCI) sowie der Neubewertungsrücklage gebucht und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung der Periode. Im Falle einer Abschreibung wird diese hingegen in der GuV und damit ergebniswirksam verbucht.⁶⁹

Nach IAS 16.36 sind Neubewertungen auf ganze Gruppen neu zu bewertender Sachanlagen anzuwenden.

IAS 16.37 nennt:

- „(a) *unbebaute Grundstücke;*
- (b) *Grundstücke und Gebäude;*
- (c) *Maschinen und technische Anlagen;*
- (d) *Schiffe;*

⁶⁷ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §5 Rz 125

⁶⁸ (Busch & Zwirner, 2015) Kapitel 1

⁶⁹ (Beyhs, Kerschbaumer, & Wolf, 2019) Kapirel 3.1.3

- (e) *Flugzeuge;*
- (f) *Kraftfahrzeuge;*
- (g) *Betriebsausstattung;*
- (h) *Büroausstattung; und*
- (i) *fruchttragende Pflanzen.*⁷⁰

Der Grund für die gleichzeitige Neubewertung einer ganzen Gruppe von Sachanlagen liegt darin, dass eine „*selektive Neubewertung und eine Mischung aus fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Neubewertungsbeträgen zu verschiedenen Zeitpunkten im Abschluss zu vermeiden*“⁷¹ sind.

3.4.2.3 Abschreibung

Die Abschreibung einer Sachanlage erfolgt planmäßig über den Zeitraum ihrer Nutzungsdauer (die Methode hat dem zu erwartenden Verlauf der Abnutzung zu entsprechen) und wird über die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht.

Für Immobilien ist IAS 16.58 relevant: Dieser regelt, dass Grundstücke und Gebäude trennbare Vermögenswerte darstellen und als solche auch getrennt zu bilanzieren sind, auch wenn diese gemeinsam erworben wurden. Grundstücke haben in der Regel eine unbegrenzte Nutzungsdauer (ausgenommen z.B. Müllgruben und Steinbrüche) und werden daher nicht abgeschrieben. Gebäude hingegen haben sehr wohl eine begrenzte Nutzungsdauer, weshalb diese auch einen abschreibungsfähigen Vermögenswert darstellen.

3.4.3 Ausweis von Sachanlagen und notwendige Anhangsangaben

Aus der Mindestgliederung gemäß IAS 1.54 geht hervor, dass Sachanlagen getrennt von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) und immateriellen Vermögensgegenständen (IAS 38) darzustellen sind. Sollte es zur besseren Darstellung und zum besseren Verständnis notwendig sein weitere Untergruppen zu erstellen, so ist dies laut IAS 1.55 ebenso zulässig.⁷²

Die notwendigen Angaben je Gruppe stellen sich gemäß IAS 16.73 wie folgt dar:

⁷⁰ (Jödicke, 2020) IAS 16.37

⁷¹ a.a.O. IAS 16.38

⁷² a.a.O. IAS 1.54

- Bewertungsgrundlagen für Bestimmung der Anschaffungs- und Herstellungskosten
- Angewandte Abschreibungsmodalität
- Nutzungsdauer und Abschreibungsätze
- Bruttobuchwert sowie die kumulierte Abschreibung am Anfang und Ende der Berichtsperiode
- Überleitung der einzelnen Buchwerte am Anfang und Ende der Periode (meist in Form eines Anlagespiegels) mit folgenden Informationen:
 - Zugänge
 - Vermögensgegenstände bilanziert gem. IFRS 5
 - Abgänge
 - Erwerb durch Unternehmenszusammenschlüsse
 - Änderung der Neubewertungen
 - Zu- und Abschreibungen
 - Wertaufholungen und –verminderungen
 - Nettoumrechnungsdifferenzen aus Währungsdifferenzen
 - Sonstige Änderungen

Ebenso müssen gem. IAS 16.74 folgende Informationen enthalten sein:

- Beschränkungen von Verfügungsrechten und als Sicherheit verpfändete Sachanlagen
- Aktivierte Eigenleistungen
- Höhe von vertraglichen Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagen
- Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Entschädigungsbetrag für wertgeminderte, untergegangene oder außer Betrieb genommene Sachanlagen (sofern nicht separat dargestellt)

Neben dem reinen Zahlenwerk sind die Abschreibungsmodalitäten und angenommene Nutzungsdauer zu nennen. Diese Daten erlauben dem Abschlussadressaten einen Vergleich mit Abschlüssen anderer Unternehmen zu ziehen.⁷³

Sollte das Management eine Neuentscheidung betreffend rechnungslegungsrelevanter Sachverhalte treffen und sollte diese auch eine wesentliche Bedeutung für den aktuellen

⁷³ (Jödicke, 2020) IAS 16.75

Jahresabschluss haben, so sind diese Änderungen und deren Auswirkungen im Abschluss anzugeben. Dies kann Restwerte, Nutzungsdauer und damit einhergehend die Abschreibungsdauer oder –methode sowie andere Kosten betreffen.⁷⁴

Zudem haben Unternehmen im Falle von Neubewertungen von Sachanlagen weitere, über die in IFRS 13 hinausgehenden genannten Angaben zu machen:

- Zeitpunkt der Neubewertung
- Information, ob es sich bei dem Gutachter um eine unabhängige Person handelt
- Buchwerte aller neu bewerteten Sachanlagen, die herangezogen worden wären, wenn nicht nach dem Neubewertungsmodell, sondern nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet worden wäre
- Veränderung, Höhe und ggf. Ausschüttungsbeschränkungen der Neubewertungsrücklage⁷⁵

Obwohl die bereits verpflichtenden Angaben äußerst umfassend und umfangreich sind, nennt IAS 16.79 einzelne Sachverhalte, die – wenn auch nicht verpflichtend – dennoch relevante Informationen für den Abschlussadressanten enthalten können:

- Buchwert vorübergehend ungenutzter Sachanlagen
- Bruttobuchwert bereits voll abgeschriebener Sachanlagen, die aber noch weiterhin genutzt werden
- Buchwert von ungenutzten Sachanlagen und solchen, die nicht gemäß IFRS 5 klassifiziert werden
- Angaben zum beizulegenden Buchwert, sollte das Anschaffungskostenmodell gewählt worden sein

3.5 IAS 40 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

3.5.1 Anwendungsbereich und Definition

IAS 40 behandelt Ansatz, Bewertung sowie Anhangsangaben von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Dabei handelt es sich um Immobilien (seien es Grundstücke, Gebäude oder auch nur Teile von Gebäuden), „*die entweder vom Eigentümer oder von*

⁷⁴ (Jödicke, 2020) IAS 16.76

⁷⁵ a.a.O. IAS 16.77

*einem Leasingnehmer als Nutzungsrecht zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden“.*⁷⁶

Explizit nicht als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind solche, die „a) zur Herstellung oder Lieferung von Gütern bzw. zur Erbringung von Dienstleistungen oder für Verwaltungszwecke eingesetzt werden; oder b) im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens verkauft werden.“⁷⁷

Daraus folgt, dass Immobilien, die vom Eigentümer selbst genutzt werden, nicht unter IAS 40, sondern unter IAS 16 – Sachanlagen oder IFRS 16 – Leasingverhältnisse fallen.

3.5.2 Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

3.5.2.1 Erstbewertung

Immobilien, die im Rahmen von IAS 40 – als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erstmalig in der Bilanz aktiviert werden, sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bewerten. Als aktivierbare Kosten kommen die in IAS 16 – Sachanlagen (Kapitel 3.4) genannten Ansatzkriterien zur Anwendung. Demnach setzen sich die Anschaffungs- oder Herstellungskosten aus dem Kaufpreis, den mit der Errichtung verbundenen Kosten sowie den damit verbundenen Nebenkosten zusammen.⁷⁸

Anlaufkosten sind gemäß IAS 40.23 nicht anzusetzen, außer wenn „diese notwendig sind, um die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den vom Management beabsichtigten betriebsbereiten Zustand zu versetzen“.⁷⁹

Da es sich bei einer Immobilie nicht um ein statisches Gebilde handelt, sondern diese auch um- oder ausgebaut werden können, sind auch nachträgliche Anschaffungs-, Herstellungs- sowie Investitionskosten zu berücksichtigen. Sollte es zu einem zusätzlichen wirtschaftlichen Nutzen für das Unternehmen kommen, sind diese dem Buchwert hinzuzurechnen. Gleiches gilt für Instandsetzungen. In der Literatur wird eine Erhöhung des wirtschaftlichen Nutzens dann angenommen, „wenn die durchgeführten Maßnahmen zu einer direkten Steigerung der Ertragskraft der Immobilie führen“.⁸⁰

⁷⁶ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §6 Rz 9

⁷⁷ (Jödicke, 2020) IAS 40.5

⁷⁸ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §6 Rz 27

⁷⁹ (Jödicke, 2020) IAS 40.23

⁸⁰ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §6 Rz 31-33

Strikt hiervon zu unterscheiden sind Instandhaltungsarbeiten, die keine Auswirkungen auf die Ertragslage einer Immobilie haben. Gemäß IAS 40.18 dürfen diese „Kosten der täglichen Instandhaltung“⁸¹ nicht angesetzt werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die von einem Leasingnehmer gehalten werden, fallen nicht unter IAS 40, sondern werden gemäß IAS 40.29A nach IFRS 16 – Leasingverhältnisse bilanziert (siehe dazu Kapitel 3.8).

3.5.2.2 Folgebewertung

Unternehmen steht ein Wahlrecht der Folgebewertung zu. IAS 40.30 erlaubt die Verwendung des Anschaffungskostenmodells oder aber das Modell des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value).

Das Anschaffungskostenmodell wird in IAS 40.56 behandelt und besagt, dass Unternehmen ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach folgenden Vorschriften zu bewerten haben:

- „a) gemäß IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche, sofern sie als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden können (oder zu einer als zur Veräußerung gehalten eingestuften Veräußerungs-gruppe [sic] gehören);
- b) gemäß IFRS 16, sofern sie einem Nutzungsrecht eines Leasingnehmers unterliegen und nicht gemäß IFRS 5 zur Veräußerung gehalten werden;
- c) in allen anderen Fällen nach den Vorschriften für das Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16.“⁸²

Obwohl der Standard ein Wahlrecht einräumt, ergeben sich keine Erleichterungen für das Unternehmen in Bezug auf die zum Bilanzstichtag zu erhebenden Daten. Denn IAS 40.32 verpflichtet seine Anwender jedenfalls zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bzw. gemäß IAS 40.79e zu Angaben von selbigen im Anhang.

Ein Methodenwechsel zwischen dem Anschaffungskostenmodell und dem Modell des beizulegenden Zeitwerts kann im Sinne des Stetigkeitsprinzips und des IAS 8 – Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen

⁸¹ (Jödicke, 2020) IAS 40.18

⁸² a.a.O. IAS 40.56

Schätzungen und Fehlern nur vorgenommen werden, wenn hierdurch verlässlichere und sachgerechtere Informationen der Vermögens- und Ertragslage gewährleistet werden. Der Standard räumt in IAS 40.31 explizit ein, es ist *„höchst unwahrscheinlich, dass ein Wechsel vom Modell des beizulegenden Zeitwerts zum Anschaffungskostenmodell eine sachgerechtere Darstellung zur Folge haben wird.“*⁸³ Dadurch wird impliziert, dass ein Wechsel nur vom Anschaffungskostenmodell zum Modell des beizulegenden Zeitwerts möglich ist.

Sollte ein Unternehmen sich dazu entscheiden seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mittels Modells des beizulegenden Zeitwerts anzusetzen, verlangt IAS 40.33, dass grundsätzlich sämtliche unter IAS 40 fallenden Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert jährlich neu zu bewerten sind.

Vorteil dieser Methode ist, es kann nicht zu planmäßigen oder außerplanmäßigen Abschreibungen auf Gebäude kommen. Als Nachteil kann die Notwendigkeit angesehen werden, dass Bewertungsdifferenzen aus der Neubewertung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen sind.⁸⁴

IAS 40.53 unterstellt implizit, dass ein Unternehmen grundsätzlich in der Lage ist, *„den beizulegenden Zeitwert einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie fortwährend verlässlich zu bewerten.“*⁸⁵ Es gibt jedoch Situationen, in denen eine Bewertung nicht fortlaufend verlässlich durchgeführt werden kann. Der Standard nimmt eine solche Situation an, wenn der Immobilienmarkt für vergleichbare Objekte inaktiv ist oder eine sonstige Bewertung (z.B. auf Basis einer Discounted-Cash-Flow-Berechnungen) nicht möglich ist. In diesem Fall wird die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie nicht mehr nach IAS 40 bewertet, sondern gemäß IAS 16 – Sachanlagen, oder im Falle eines Leasingnehmers gemäß IFRS 16 – Leasingverhältnisse nach dem Anschaffungskostenmodell.

Eine Besonderheit innerhalb dieser Ausnahme stellen in der Entwicklung befindliche Immobilien dar. Dies ist in IAS 40.53 beschrieben: *„Kommt ein Unternehmen zu dem Schluss, dass der beizulegende Zeitwert einer als Finanzinvestition gehaltenen, noch im Bau befindlichen Immobilie nicht verlässlich bewertbar ist, geht aber davon aus, dass der*

⁸³ (Jödicke, 2020) IAS 40.31

⁸⁴ a.a.O. IAS 40.35

⁸⁵ a.a.O. IAS 40.53

beizulegende Zeitwert der Immobilie nach Fertigstellung verlässlich bewertbar sein wird, so bewertet es die als Finanzinvestition gehaltene, im Bau befindliche Immobilie solange zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, bis entweder der beizulegende Zeitwert verlässlich bewertet werden kann oder der Bau abgeschlossen ist (je nachdem, welcher Zeitpunkt früher liegt).⁸⁶

Obwohl IAS 40.53 implizit verlangt, den beizulegenden Wert sobald wie möglich zu ermitteln, waren die Standardsetzer äußerst erpicht darauf, dies auch explizit zu nennen. IAS 40.53A verlangt Folgendes: *„sobald ein Unternehmen in der Lage ist, den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition, im Bau befindlichen Immobilie, die zuvor zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet wurde, verlässlich zu bewerten, hat es diese Immobilie zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen.“⁸⁷* Die Standardsetzer gehen davon aus, dass nach Abschluss der Fertigstellung der Immobilie der Zeitwert verlässlich bewertbar ist. Sollte dies noch immer nicht möglich sein, so greifen wieder die Regeln des IAS 40.53 im Sinne der Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Annahme des Unternehmens, der beizulegende Wert einer in Bau befindlichen Immobilie sei verlässlich zu bewerten, kann ausschließlich beim erstmaligen Ansatz widerlegt werden. Entscheidet sich das Unternehmen dafür, eine in Bau befindliche Immobilie bereits nach dem beizulegenden Zeitwert anzusetzen, so kann es diese Entscheidung gemäß IAS 40.53B nicht mehr revidieren.

3.5.3 Ausweis von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Nach IAS 1.54b sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten als eigenständiger Posten auszuweisen. Komplizierter gestaltet sich der Ausweis in der Gesamtergebnisrechnung. Wenn die Bewertung mittels Anschaffungskostenmodell durchgeführt wird, ist IAS 16 anzuwenden. Damit werden planmäßige und außerordentliche Abschreibungen aufwandswirksam erfasst.

⁸⁶ (Jödicke, 2020) IAS 40.53

⁸⁷ a.a.O. IAS 40.53A

Bei einer Bewertung zum beizulegenden Wert sind die Schwankungen ebenfalls erfolgswirksam zu erfassen, der Standard nennt allerdings nicht explizit, wie und an welcher Stelle ein solcher Ausweis auszuführen ist.⁸⁸

In der Literatur findet man unterschiedliche Auffassungen bezüglich des Ausweises in der Gewinn- und Verlustrechnung. Die European Public Real Estate Association geht in ihren *Best Practices Recommendations* davon aus, dass reine Wertschwankungen nicht im operativen Ergebnis auszuweisen, sondern eher dem Bereich der Finanzierungs- und Investitionstätigkeit zuzuordnen sind.⁸⁹

Für Immobilienunternehmen hingegen wird die Auffassung vertreten, dass die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien das Kerngeschäft einer solchen Unternehmung darstellen und einen Teil des operativen Ergebnisses widerspiegeln. In einem solchen Fall ist das Geschäftsmodell nicht nur auf die Erzielung von Mieteinnahmen ausgelegt, sondern auch auf die Werthaltigkeit bzw. die Erhöhung des Immobilienwerts.⁹⁰ Obwohl der Ausweis im operativen Ergebnis plausibel erscheint, wird in der Literatur empfohlen, Wertänderungen dort nicht auszuweisen, da es sich um durch die Bewertung veranlasste Schwankungen handelt und nicht die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmung darstellt.⁹¹

Für den Abschlussadressaten kommt erschwerend hinzu, wenn das Ergebnis der Bewertungsdifferenzen lediglich als Saldogröße ausgewiesen wird. Im Falle von Unternehmen mit erheblichem Immobilienbestand können eklatante Unschärfen entstehen, wenn sich Bewertungseffekte gegenseitig ausgleichen und einzelne Veränderungen nicht ersichtlich werden. Auch wenn eine weitere Untergliederung zwischen Gewinnen und Verlusten aus der Bewertung nicht verpflichtend ist, wird diese seitens der European Public Real Estate Association mit dem Ziel empfohlen, dem Abschlussadressaten bestmögliche Transparenz zu gewähren.⁹²

IAS 40 verlangt wesentlich umfangreichere Anhangsangaben, als dies im Falle einer IAS 16 Bilanzierung der Fall wäre.

⁸⁸ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §6 Rz 98 - 104

⁸⁹ a.a.O. §6 Rz 98 -104

⁹⁰ a.a.O. §6 Rz 98 -104

⁹¹ a.a.O. §6 Rz 98 -104

⁹² a.a.O. §6 Rz 98 -104

IAS 1 verlangt, dass die Auswirkung von Schätzunsicherheiten auf den Abschluss beschrieben werden, sowie welche Sensitivitäten damit verbunden sind. Ebenso sind besondere Angaben betreffend die Bewertung des beizulegenden Werts gemäß IFRS 13 vorzunehmen: i.e. welche Modelle und Annahmen den einzelnen Bewertungen zu Grunde liegen und welche Inputfaktoren verwendet wurden. Gerade eine Level 3-Bewertung nach IFRS 13 verlangt besonders umfangreiche Angaben. Dies wird in Kapitel 4.2 gesondert behandelt.

Abgesehen von den aus den genannten Standards abgeleiteten Anhangsangaben verlangt IAS 40.75 generelle Angaben:

- zum gewählten Bewertungsmodell (Anschaffungskostenmodell oder Modell des beizulegenden Zeitwerts)
- ob die Bewertung von einem unabhängigen Gutachter durchgeführt wurde
- bei Schwierigkeiten betreffend der Zuordnung sind die vom Unternehmen angewendeten Kriterien anzugeben
- zu sämtlichen Mieteinnahmen und Aufwendungen
- zu Beschränkungen von Verfügungsrechten bzw. Abführungsverpflichtungen von Erträgen
- zu sonstigen vertraglichen Verpflichtungen

Sofern das Modell des beizulegenden Zeitwerts angewendet wird, ist eine Überleitung der einzelnen Buchwerte am Anfang der Periode sowie zum Ende selbiger (meist in Form eines Anlagespiegels) gemäß IAS 40.76 - 78 mit folgenden Informationen zu erstellen:

- Zugänge
- Abgänge
- Vermögensgegenstände bilanziert gem. IFRS 5
- Wertänderungen
- Übertragungen von einer Position in eine andere
- Nettoumrechnungsdifferenzen aus Währungsdifferenzen
- Sonstige Änderungen
- Überleitungsrechnung bei maßgeblicher Anpassungsnotwendigkeit der Bewertungsgrundlage und Verfahrensänderungen

Darüber hinaus sieht IAS 40.78 weitere Informationen für die in IAS 40.53 genannten Ausnahmefälle vor, bei denen nicht nach IAS 40, sondern nach IAS 16 bilanziert wird: Einerseits sind diese explizit getrennt von den als IAS 40 behandelten Immobilien auszuweisen, andererseits sind folgende Angaben notwendig:

- Beschreibung der jeweiligen Immobilie
- Erläuterung, weshalb eine Bewertung zum beizulegenden Wert nicht möglich war
- Falls möglich die Schätzungsbandbreite des beizulegenden Zeitwerts
- Angaben zu Abgängen dieser Immobilien

Die Angaben bei einer Bewertung nach dem Anschaffungskostenmodell sind weniger umfangreich und beinhalten neben den in IAS 40.75 genannten Punkten folgende – gemäß IAS 40.79 verpflichtende – Angaben:

- Angewendete Abschreibungsmodalität
- Nutzungsdauer und Abschreibungssätze
- Bruttobuchwert sowie kumulierte Abschreibung am Anfang und Ende der Berichtsperiode
- Überleitung der einzelnen Buchwerte am Anfang und Ende der Periode (meist in Form eines Anlagespiegels) mit folgenden Informationen:
 - Zugänge
 - Abgänge
 - Vermögensgegenstände bilanziert gem. IFRS 5
 - Erwerbe durch Unternehmenszusammenschlüsse
 - Zu- und Abschreibung
 - Wertaufholungen und –verminderungen
 - Übertragungen von einer Position in eine andere
 - Nettoumrechnungsdifferenzen aus Währungsdifferenzen
 - Andere Änderungen
- Beizulegender Zeitwert bzw. falls dieser in die Ausnahme von IAS 40.53 fällt
 - Beschreibung der jeweiligen Immobilie
 - Erläuterung, weshalb eine Bewertung zum beizulegenden Wert nicht möglich war
 - Falls möglich die Schätzungsbandbreite des beizulegenden Zeitwerts

3.6 IFRS 5 – Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsfelder

3.6.1 Anwendungsbereich und Definition

IFRS 5 regelt den Ausweis, die Bewertung und allfällige Anhangsangaben für zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte sowie aufgegebene Geschäftsbereiche. Der Abschlussadressat soll die finanziellen Auswirkungen von aufgegebenen Geschäftsbereichen sowie einer Veräußerung von langfristigen Vermögensgegenständen beurteilen können.⁹³

Für eine Bilanzierung nach IFRS 5 sind folgende Qualifikationen kumulativ erforderlich:

- Der Vermögensgegenstand steht zur Veräußerung bereit
- Das Management hat bereits einen Beschluss zur Veräußerung gefasst
- Ein Käufer wird aktiv gesucht
- Ein angemessener Preis muss verlangt werden
- Der Verkauf ist innerhalb der nächsten 12 Monate zu erwarten⁹⁴

Hinsichtlich der Bewertung eines Vermögensgegenstandes unterscheidet sich IFRS 5 geringfügig von anderen Standards. So sind langfristige Vermögenswerte, *„die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten anzusetzen.“*⁹⁵

3.6.2 Ausweis von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögensgegenständen und aufgegebenen Geschäftsbereichen

Langfristige Vermögenswerte, die aktuell zur Veräußerung gehalten werden bzw. als solche eingestuft werden, sind in der Bilanz als gesonderte Position darzustellen. Ein allfälliges Ergebnis aus der Aufgabe von Geschäftsbereichen ist als eigenständiger Posten in der Gesamtergebnisrechnung auszuweisen.⁹⁶

Eine Umgliederung ist nur dann zulässig, wenn die oben genannten Qualifikationskriterien kumulativ erfüllt sind. Da dies meist unterjährig der Fall ist, ist am

⁹³ (Jödicke, 2020) IFRS 5.30

⁹⁴ (IFRS für Führungskräfte, 2017) Kapitel 4.8.2.2

⁹⁵ (Jödicke, 2020) IFRS 5.15

⁹⁶ a.a.O. IFRS 5.1b

Ende der Berichtsperiode zu überprüfen, ob dies noch zutreffend ist. Wenn ja, sind die Vermögensgegenstände umzugliedern und neu zu bewerten.⁹⁷

Die Pflichtanhangsangaben sind vom Standard her überschaubar. Es sind Beschreibungen der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte, Erläuterungen zum Verlauf und des zeitlichen Rahmens der Veräußerung sowie betragsmäßige Angaben zur Wertänderung durch die neue Klassifizierung notwendig.⁹⁸

Sollte sich das Management entscheiden, den Vermögensgegenstand nicht mehr veräußern zu wollen, wodurch die oben genannten Kriterien nicht mehr erfüllt werden, so ist der betroffene Gegenstand wieder so zu bilanzieren, als wäre IFRS 5 nie zur Anwendung gekommen.⁹⁹ Es sind allerdings im Anhang Angaben zu tätigen, weshalb die Aufgabe der Veräußerungsabsicht stattgefunden hat.¹⁰⁰

3.7 IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

3.7.1 Anwendungsbereich und Definition

Bis 31.12.2017 war die Bilanzierung von Fertigungsaufträgen gemäß IAS 11 gesondert von IAS 18 – Umsatzerlösen zu erfassen. Seit 2018 hat IFRS 15 die vorhandenen Standards IAS 11 (Fertigungsaufträge) und IAS 18 (Umsatzerlöse) sowie die Interpretationen IFRIC 13 (Kundenbindungsprogramme), IFRIC 15 (Verträge über die Errichtung von Immobilien), IFRIC 18 (Übertragungen von Vermögenswerten durch einen Kunden) und SIC-31 (Umsatzerlöse – Tausch von Werbeleistungen) ersetzt und vereint.

Während bei IAS 11 der Fertigstellungsgrad ein wesentliches Kriterium für die Umsatzrealisierung darstellte, hat sich mit IFRS 15 der Übergang der Kontrolle als ausschlaggebender Realisationsgrund ergeben, wobei der Standard im Kern auf einem fünf-Punkte-Modell fußt, das nun nicht mehr nach spezifischen Geschäftsvorfällen unterscheidet.¹⁰¹

⁹⁷ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §28 Rz 38

⁹⁸ (IFRS für Führungskräfte, 2017) Kapitel 4.8.6

⁹⁹ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §28 Rz 67

¹⁰⁰ (IFRS für Führungskräfte, 2017) Kapitel 4.8.5

¹⁰¹ (Baetge & Celik, 2014)

Unter den Standard fallen all jene Erlöse, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit eines Unternehmens entstehen und aus einer vertraglichen Kundenbeziehung entstanden sind.¹⁰²

Explizit ausgenommen werden:

- Leasingverträge nach IFRS 16
- Versicherungsverträge nach IFRS 4 bzw. IFRS 17
- Finanzinstrumente nach IFRS 9
- Konzernabschlüsse nach IFRS 10
- Gemeinsame Vereinbarungen nach IFRS 11
- Einzelabschlüsse nach IAS 27
- Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach IAS 28
- Nicht-monetäre Tauschgeschäfte zwischen Unternehmen innerhalb der gleichen Sparte¹⁰³

Das für die Umsatzrealisierung maßgebliche Fünf-Stufen-Modell sieht wie folgt aus:

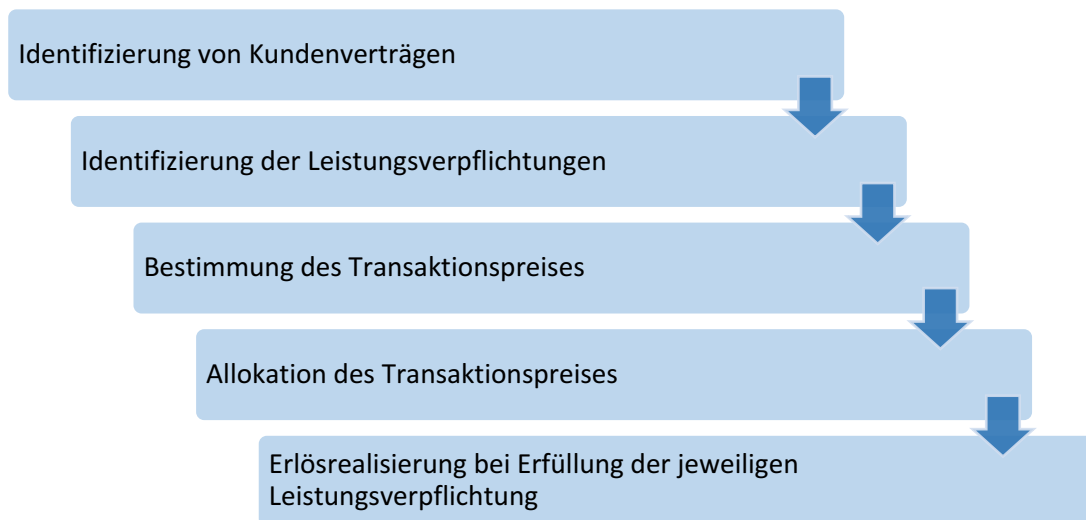


Abbildung 2: 5-Stufen-Modell (eigene Darstellung nach Zaugg, Krämer, Noffke, 2014)

Die Identifizierung eines mit einem Kunden abgeschlossenen Vertrags ist die Grundlage für die Umsatzrealisierung. Wesentliche Voraussetzung für einen Vertrag sind:

¹⁰² (Jödicke, 2020) IFRS 15, Anhang A

¹⁰³ a.a.O. IFRS 15.5

- Durchsetzbare Leistungen und/oder Lieferungen mit wirtschaftlicher Substanz
- Klare Zahlungsbedingungen
- Leistungsaustausch muss wahrscheinlich stattfinden¹⁰⁴

Einzelne Verträge dürfen nicht separat behandelt werden, vielmehr muss nach IFRS 15.17 eine Zusammenfassung erfolgen, sofern folgende Kriterien kumulativ erfüllt werden:

- *„Die Verträge werden als Paket mit einem einzigen wirtschaftlichen Zweck ausgehandelt;*
- *Die Höhe der in einem Vertrag zugesagten Gegenleistung hängt vom Preis oder von der Erfüllung des anderen Vertrags ab; oder*
- *Die in den Verträgen zugesagten Güter oder Dienstleistungen (oder einige der in den Verträgen jeweils zugesagten Güter oder Dienstleistungen) stellen (...) eine einzige Leistungsverpflichtung dar“.*¹⁰⁵

Das Vorhandensein von zeitgleichen Verträgen allein stellt noch keinen Grund dar, dass es sich um eine Zusammenfassung von Verträgen handelt, sofern die oben genannten Punkte nicht zutreffen.¹⁰⁶

Als nächster Schritt werden die einzelnen Leistungsverpflichtungen, die sich aus dem Vertrag ergeben, identifiziert und einzeln abgegrenzt. Sollte eine Leistungsverpflichtung klar abgrenzbar sein, so ist diese auch gesondert zu bilanzieren. Ist eine Leistung für die Erbringung einer anderen notwendig, so sind diese als eine gemeinsame Gesamtleistung anzusehen.¹⁰⁷

Gerade diese Abgrenzung stellt in der Praxis eine Herausforderung dar. So kann beispielsweise ein Generalunternehmer für den Bau eines neuen Bürokomplexes verschiedene, abgrenzbare, Leistungsverpflichtungen ausführen (z.B. das Projektmanagement, Bauleitung, Rohbau, Dachausbau, Innenausbau, etc.). Letztendlich schuldet der Unternehmer jedoch nicht einzelne Positionen, sondern eine einzige Leistungsverpflichtung, i.e. einen fertiggestellten Bürokomplex.¹⁰⁸

¹⁰⁴ (Sandleben & Reinholdt, 2014) Kapitel 2.1

¹⁰⁵ (Jödicke, 2020) IFRS 15.17

¹⁰⁶ (Conzen & Schäfer, 2020) Kapitel 4.2

¹⁰⁷ (Zaugg, Krämer, & Noffke, 2014)

¹⁰⁸ ebenda

Eine beispielhafte Auflistung an abgrenzbaren Gütern und Dienstleistungen wird in IFRS 15.26 genannt, Kriterien für die Abgrenzbarkeit in IFRS 15.27 sowie mögliche Faktoren die darauf hindeuten, dass eine einzelne Leistungsverpflichtung vorliegt in IFRS 15.29.

Der dritte Schritt stellt die Bestimmung des Transaktionspreises dar. Der Betrag ist grundsätzlich jener, der im ursprünglichen Vertrag festgelegt wurde. Allerdings kann der Transaktionspreis eine feste Komponente und/oder eine variable Komponente enthalten. In vielen Fällen handelt es sich beim Transaktionspreis um eine feste Komponente, wie es bei Barverkaufsgeschäften der Fall ist. Gerade in der Immobilienbranche sind allerdings in der Regel auch viele variable Komponenten im Transaktionspreis enthalten. Das können Preisnachlässe, Gutschriften oder Rückerstattungen sein, aber auch Aufschläge oder Strafzuschläge.¹⁰⁹

Sollte die variable Komponente nicht von Anfang an bestimmbar sein, so ist diese anhand von Erfahrungswerten zu schätzen. Die ermittelten Schätzwerte dürfen gemäß IFRS 15.56 dann angesetzt werden, wenn Änderungen unwahrscheinlich sind.

Exemplarische Indikatoren, wann eine Unsicherheit gegeben ist, werden in IFRS 15.57 genannt:

- Abhängigkeit von externen Faktoren, die nicht oder nur schwer beeinflusst werden können
- Unsicherheit über einen längeren Zeitraum
- begrenzte Erfahrung mit ähnlichen Verträgen
- Unternehmen vergibt regelmäßig einen Preisnachlass, da es der Geschäftspraxis entspricht
- Der Vertrag sieht viele Gegenleistungen in unterschiedlicher Höhe vor

Besonders die Unsicherheit über einen längeren Zeitraum und die Abhängigkeit von externen Faktoren kann zu Problemen führen, da diese außerhalb der Unternehmenssphäre liegen.¹¹⁰

Sobald der Transaktionspreis bestimmt ist, wird dieser im vierten Schritt auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen aufgeteilt. Ziel ist, dass der erfasste Umsatz der tatsächlich

¹⁰⁹ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §14 Rz 84

¹¹⁰ (Zaugg, Krämer, & Noffke, 2014)

erbrachten Leistung des Unternehmens entspricht. Standardmäßig sollte das auf Basis der relativen Einzelverkaufspreise geschehen. Ist das nicht möglich, so ist der Betrag wiederum zu schätzen und nach einem bestimmten Verteilungsschlüssel aufzuteilen. Der Wert kann entweder nach Marktpreisen, nach Kostenschätzung zuzüglich einer Gewinnmarge oder mittels Residualmethode geschätzt werden.¹¹¹

Als letzter Schritt wird der Umsatz realisiert. IFRS 15.31 regelt dies wie folgt: *„Ein Unternehmen hat einen Erlös zu erfassen, wenn es durch Übertragung eines zugesagten Guts oder einer zugesagten Dienstleistung (d. h. eines Vermögenswerts) auf einen Kunden eine Leistungsverpflichtung erfüllt. Als übertragen gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt.“*¹¹²

Gerade dieser Punkt stellt einen neuen konzeptionellen Ansatz im Vergleich zur früheren Umsatzrealisierung dar. Während bisher für die Anwendung der Percentage-of-Completion-Methode (POC-Methode) das Vorliegen eines spezifisch mit dem Kunden verhandelten Vertrags ausreichte (Fertigungsauftrag), ist nun der Übergang der Kontrolle wesentlich.¹¹³

IFRS 15.31 unterscheidet daher zwischen einer Umsatzrealisierung zu einem bestimmten Zeitpunkt und über einen Zeitraum, wobei im zweiten Fall die bisherige POC-Methode greift. Eine zeitraumbezogene Erfüllung wird gemäß IFRS 15.35 angenommen, wenn eine der drei folgenden Kriterien erfüllt ist:

- Der Kunde kann eine Leistung gleichzeitig nutzen, während sie erbracht wird.
- Der Kunde hat die Kontrolle und Verfügungsmacht über den Vermögensgegenstand bereits während der Erstellung.
- Das Unternehmen erstellt einen Vermögenswert, der keine alternative Nutzung für das Unternehmen erlaubt.
- Das Unternehmen hat einen Rechtsanspruch auf Bezahlung der erbrachten Leistung.

¹¹¹ (Zaugg, Krämer, & Noffke, 2014)

¹¹² (Jödicke, 2020) IFRS 15.31

¹¹³ (Zaugg, Krämer, & Noffke, 2014)

3.7.2 Ausweis von Erlösen aus Verträgen mit Kunden

Die von IFRS 15 verlangten Anhangsangaben sind umfassend. Ziel ist es, dem Abschlussadressaten ein möglichst genaues Bild von Art, Höhe, Zeitpunkt und Unsicherheiten von Erlösen und Zahlungsströmen geben zu können. Allerdings stellt der Standard frei, welcher Detaillierungsgrad zur Erreichung dieser Pflichtangaben erforderlich ist.¹¹⁴

Nichtsdestotrotz werden zwei wesentliche Bereiche genannt, zu denen ein Unternehmen jedenfalls Stellung beziehen muss:

Angaben zu Verträgen mit Kunden¹¹⁵:

- Abgrenzung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden von anderen Erträgen
- Zuordnung zu Segmenten, falls eine Segmentberichterstattung stattfindet
- Entwicklungsrechnung für kundenbezogene Bilanzpositionen
- Angaben zum Verhältnis des Leistungs- und Zahlungsraum
- Allgemeine Angaben zu Leistungsverpflichtungen
- Angaben zu verbleibenden Leistungsverpflichtungen zum Stichtag

Angaben zu Ermessensentscheidungen¹¹⁶:

- Erfüllungszeitpunkt bei zeitpunktbezogener Leistungsverpflichtung
- Erfüllungszeitraum bei zeitraumbezogener Leistungsverpflichtung
- Transaktionspreis und Aufteilung¹¹⁷

3.8 IFRS 16 – Leasingverhältnisse

3.8.1 Anwendungsbereich und Definition

Hauptkritikpunkt des vorhergegangenen Standard IAS 17 war, dass es zu einer ausgeprägten off-balance-sheet-Bilanzierung gekommen ist. Dadurch kam es zu einer mangelnden Vergleichbarkeit von Abschlüssen, da die Leasingkomponente einen großen, nicht abgebildeten Teil darstellen konnte.¹¹⁸

¹¹⁴ (Jödicke, 2020) IFRS 15.10f

¹¹⁵ a.a.O. IFRS 15.113 - 122

¹¹⁶ (Jödicke, 2020) IFRS 15.123 - 126

¹¹⁷ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) Rz 291 - 296

¹¹⁸ a.a.O. §22 Rz 1f

Das seit 2016 im neuen Standard IFRS 16 umgesetzte Nutzungsrechte-Konzept (right-of-use-Ansatz) soll sicherstellen, dass der Abschlussadressat ein möglichst genaues Bild der Auswirkungen von Leasingverhältnissen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bekommt.¹¹⁹

Er findet allerdings nicht auf sämtliche Leasingverhältnisse Anwendung. Ausgenommen werden:

- Exploration von Mineralien
- biologische Vermögenswerte gemäß IAS 41
- Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen
- Lizenzen gemäß IFRS 15
- Rechte an immateriellen Vermögensgegenstände gemäß IAS 38

Ein Leasingverhältnis liegt dann vor, wenn durch einen Vertrag das Recht eingeräumt wird, einen identifizierten Vermögensgegenstand über einen Zeitraum gegen Entgelt zu nutzen oder zu kontrollieren. Kontrolle wird dann vermutet, wenn der Leasingnehmer während des Zeitraums das Recht hat, sämtliche ökonomische Vorteile aus der Nutzung des Vermögensgegenstandes zu ziehen sowie die Nutzung desselben zu bestimmen.¹²⁰

Unterschieden wird ferner zwischen einem Finanzierungsleasing und einem Operating Leasing. Beim Finanzierungsleasing gehen im Wesentlichen alle mit dem Vermögensgegenstand verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer über. Hierbei wird aber nicht auf den Übergang von rechtlichem Eigentum eingegangen.¹²¹

Ob es sich um ein Operating-Leasing oder ein Finanzierungsleasing handelt, ist laut IFRS 16.61 vom Leasinggeber zu beurteilen. Der Standard nennt einige Beispiele für Finanzierungsleasing. Wenn einer der in 16.61 genannten Indikatoren nicht zutrifft, handelt es sich um ein Operating-Leasing:

- Übertrag des Eigentums am Ende der Laufzeit
- Günstige Kaufoption am Ende der Laufzeit

¹¹⁹ (Jödicke, 2020) IFRS 16.1

¹²⁰ (Schnabl, Urschler, & Wolf, 2017) Kapitel 1.1.1

¹²¹ (IFRS für Führungskräfte, 2017) Kapitel 4.4.2.2

- Die Laufzeit des Leasings entspricht in etwa jener der Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes.
- Der Barwert der Leasingzahlung entspricht dem beizulegenden Zeitwert des Vermögensgegenstandes.
- Nur der Leasingnehmer kann den Vermögensgegenstand ohne wesentliche Änderungen nutzen.¹²²

Darüber hinaus kann ein Leasingnehmer beschließen, dass es sich um ein kurzfristiges Leasingverhältnis und einen Vermögensgegenstand mit geringem Wert handelt. Ein geringer Wert wird laut Standard in IFRS 16.B8 bei Tablets, Computern, Telefonen oder kleineren Gegenständen der Büroausstattung angenommen.¹²³

3.8.2 Ausweis von Leasingverhältnissen

Sollte es sich nach den oben genannten Kriterien um ein Operating Leasing aus Sicht des Leasinggebers handeln, so wird der Vermögensgegenstand in der Bilanz als Aktivum angesetzt und in der GuV eine Abschreibung bzw. ein Mietertrag ausgewiesen. Bei einem Finanzierungsleasing hingegen wird eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes angesetzt. Die Leasingrate wiederum ist in einen Zinsanteil und eine Tilgungskomponente aufzuteilen.¹²⁴

Für den Leasingnehmer ergeben sich keine Unterschiede zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing. Er hat zum Bereitstellungsdatum den Vermögenswert für das Nutzungsrecht zu Anschaffungskosten zu aktivieren und eine Leasingverbindlichkeit zu passivieren, wobei dies zu Barwerten geschieht. In der GuV werden Abschreibung und Zinsaufwendungen erfasst.¹²⁵

Der Standard besagt, dass Leasingnehmer und Leasinggeber im Anhang Angaben zu machen haben. Die Angaben des Leasingnehmers sollen, zusammen mit Bilanz, GuV und Cash-Flow-Rechnung, dazu beitragen, dass der Abschlussadressat die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage durch das Leasing einschätzen kann.¹²⁶

¹²² (Fischl, 2020) Kapitel XIV, E

¹²³ (Jödicke, 2020) IFRS 16.B8

¹²⁴ (Fischl, 2020) Kapitel XIV, E

¹²⁵ a.a.O. XIV, F

¹²⁶ (Jödicke, 2020) IFRS 16.51

Explizit anzugeben hat der Leasingnehmer gemäß IFRS 16.53:

- Abschreibungsbetrag
- Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten
- Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse
- Aufwand, falls kurzfristig und geringfügiger Wert
- Sämtliche Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse
- Buchwert des Nutzungsrechts am Ende der Periode

Ebenso gibt es explizite Angaben, die der Leasinggeber zu erfüllen hat. Hierbei soll dem Adressaten ein besserer Überblick gegeben werden. Beim Finanzierungsleasing muss der Veräußerungsgewinn oder -verlust, der Finanzertrag auf die Nettoinvestition und die nicht in die Bewertung der Nettoinvestition einbezogenen Erträge aus variablen Leasingzahlungen dargestellt werden. Beim Operating Leasing sind, da keine anderen Informationen vorliegen, die Leasingerträge offen zu legen. Darüber hinaus hat der Leasinggeber seine Leasingaktivitäten anzugeben und den Umgang des Leasinggebers mit den vorhandenen Risiken einzuschätzen.¹²⁷

¹²⁷ (Jödicke, 2020) IFRS 16.51

4 Bewertung von Immobilien im IFRS

Dieses Kapitel behandelt die möglichen Formen der Bewertung von Immobilien im IFRS bzw. welche Faktoren hierbei einfließen. Es wird auf die Notwendigkeit von Werthaltigkeitsprüfungen (Impairment Tests) von Vermögenswerten gemäß IAS 36 sowie auf die Bewertungsmöglichkeiten, die in der internationalen Rechnungslegung möglich sind, eingegangen. Im Detail wird auf den beizulegenden Zeitwert (Fair Value) nach IFRS 13 eingegangen.

4.1 IAS 36 – Wertminderung von Vermögensgegenständen

4.1.1 Anwendung

Die Bewertung im IFRS generell beziehungsweise von Immobilien im IFRS im Speziellen gestaltet sich je nach Standard unterschiedlich. Wie bereits beschrieben, kann die Bewertung auf unterschiedliche Art und Weise stattfinden. Betreffend Immobilien im Vorratsvermögen (IAS 2) wurde in Kapitel 3.3 dargelegt, dass der niedrigere Betrag aus Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt wird. Immobilien als Sachanlagevermögen (IAS 16) werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibung bewertet (Kapitel 3.4). IAS 40 sieht ein Wahlrecht vor und erlaubt entweder gemäß IAS 16 oder nach dem Fair Value zu bewerten (Kapitel 3.5). Zur Veräußerung gehaltene Immobilien werden zum „*niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten*“¹²⁸ angesetzt.

Gemäß IAS 1.15 hat ein Vermögensgegenstand im Jahres- oder Konzernabschluss den tatsächlichen Verhältnissen zu entsprechen. Es muss daher auf potenzielle Wertminderungen Rücksicht genommen werden. Damit soll sichergestellt werden, dass ein Vermögensgegenstand nicht mit mehr als seinem erzielbaren Wert im Abschluss dargestellt wird.¹²⁹ Der mögliche Wertminderungsbedarf wird mittels IAS 36 festgestellt.

Die Anwendung von IAS 36 wird gemäß IAS 36.2 stark eingeschränkt. So werden unter anderem folgende Standards nicht mittels IAS 36 behandelt:

- IAS 2 – Vorräte
- IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

¹²⁸ (Jödicke, 2020) IFRS 5.15

¹²⁹ a.a.O. IAS 36.1

- IAS 40 – als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (sofern nach dem Fair Value bewertet)
- IFRS 5 – zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände

Im Umkehrschluss folgt, dass IAS 36 auf immobilienrelevante IFRS wie Sachanlagevermögen gemäß IAS 16, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 (sofern die Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten stattfindet) sowie Nutzungsrechte durch Leasing gemäß IFRS 16 Anwendung findet.¹³⁰

IAS 36.9 schreibt vor, dass ein Unternehmen an Stichtagen zu überprüfen hat, ob Anzeichen für eine mögliche Wertminderung vorliegen. Dies wird in der Literatur auch als „*triggering approach*“¹³¹ bezeichnet. Unabhängig davon sind immaterielle Vermögensgegenstände jährlich zu überprüfen – auf Grund der fehlenden Relevanz für Immobilien wird hierauf aber nicht weiter eingegangen.¹³²

IAS 36 erläutert, welche Informationen für die Beurteilung bzw. welche Quelle als Indiz für eine Wertminderung herangezogen werden müssen. Gemäß IAS 36.12 können dies interne Quellen sein, die Hinweise auf Überalterung des oder Schäden am Vermögensgegenstand geben, oder internes Reporting, welches auf eine verminderte Ertragskraft schließen lässt. Externe Quellen können ebenfalls Informationen zu nachteiligen Folgen liefern (z.B. Änderungen am Rechtsumfeld).¹³³

Eine Wertminderung ist dann zu berücksichtigen, „*wenn der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes geringer als sein Buchwert ist*“¹³⁴ und stellt einen Aufwand dar. Im Standard wird der erzielbare Betrag in IAS 36.6 als „*der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung und Nutzungswert*“¹³⁵ angegeben.

Der beizulegende Zeitwert (Fair Value) entspricht gemäß IAS 36.6 dem des IFRS 13. Dessen Berechnung wird im folgenden Kapitel behandelt. Beim Nutzungswert handelt es

¹³⁰ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §27 Rz 4

¹³¹ a.a.O. §5 Rz 154

¹³² (Jödicke, 2020) IAS 36.10

¹³³ a.a.O. IAS 36.12

¹³⁴ a.a.O. IAS 36.59

¹³⁵ a.a.O. IAS 36.6

sich um einen Ertragswert, der mittels Abzinsung von zukünftigen Cash-Flows auf den heutigen Barwert berechnet wird.¹³⁶

Für dessen Berechnung werden vom Standard zwei verschiedene Ansätze vorgesehen:

- Beim „traditionellen“ Ansatz wird „der wahrscheinlichste Cashflow mit einem risikoangepassten Zinssatz“ abgezinst.
- Beim „erwarteten Cashflow“ Ansatz wird mittels eines risikoneutralen Zinssatzes abgezinst.¹³⁷

4.2 IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value)

4.2.1 Anwendung

Der Standard regelt und definiert den Begriff des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value), seine Bemessung sowie die dazu notwendigen Angaben. Er kommt zur Anwendung, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum Fair Value vorschreibt, das Wahlrecht hierfür einräumt oder sonstige Angaben dahingehend verlangt.¹³⁸

Die Bewertungs- und Angabepflichten von IFRS 13 sind nicht anzuwenden auf:

- anteilsbasierte Vergütungstransaktionen nach IFRS 2
- Leasing nach IFRS 16
- Nettoveräußerungswert nach IAS 2 und Nutzungswert nach IAS 36
- Planvermögen nach IAS 19
- Anlagen eines Altersversorgungsplans nach IAS 26¹³⁹

Der beizulegende Wert ist als *“der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde”*¹⁴⁰ definiert.

Ein Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit können entweder einzeln oder als Gruppe aufscheinen. Da es sich um einen bestimmten Wert oder eine bestimmte Verbindlichkeit handelt, hat der Unternehmer die Merkmale – z.B. Zustand und Lage oder Verkaufs- und

¹³⁶ (Janschek & Jung, 2019) §204 Rz 98

¹³⁷ (Fischl, 2020) Kapitel IX, D

¹³⁸ a.a.O. Kapitel IV, A - B

¹³⁹ (Jödicke, 2020) IFRS 13.6 - 7

¹⁴⁰ a.a.O. IFRS 13.9

Nutzungsbeschränkungen – zu berücksichtigen. Der Austausch findet unter aktuellen Marktbedingungen am Stichtag statt. Ein solcher Markt kann entweder ein bekannter Hauptmarkt oder aber, in Ermangelung eines solchen, der vorteilhafteste Markt sein. Es besteht zwar nicht die Pflicht, alle Märkte zu überprüfen, jedoch müssen alle Informationen berücksichtigt werden, die mit einem vertretbaren Aufwand ermittelbar sind.¹⁴¹

Die Bewertung hat aus Sicht der Marktteilnehmer zu erfolgen. Bei diesen handelt es sich um rational handelnde Personen, die unabhängig voneinander agieren, sämtliche öffentlich vorhandenen Informationen berücksichtigen und auch in der Lage sind, eine solche Transaktion durchzuführen.¹⁴²

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts kann nicht nur auf finanzielle Vermögenswerte angewendet werden:

“Bei der Bemessung des Fair Values bei nicht-finanziellen Vermögenswerten wird deren höchste und beste Verwendungs [sic] angenommen, die physisch möglich (zB Lage oder Größe eines Grundstückes), rechtlich zulässig (zB Bebauungsvorschriften für ein Grundstück) und finanziell durchführbar ist, dh, ob der Vermögenswert in angemessenem Umfang Erträge und Cashflows erwirtschaftet.”¹⁴³

¹⁴¹ (Jödicke, 2020) IFRS 13.15 - 17

¹⁴² (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §2 Rz 242

¹⁴³ (Fischl, 2020) Kapitel IV

4.2.2 Bewertungsverfahren

Bei der Bewertung kommen drei Verfahren zur Anwendung:

- Beim **marktbasierten Ansatz** werden Preise und andere, bei Markttransaktionen entstehende Informationen für identische oder vergleichbare Vermögensgegenstände, Schulden oder Gruppen selbiger verwendet.
- Beim **kostenbasierten Ansatz** wird der Preis für die Wiederbeschaffung ermittelt.
- Der dritte und in der Praxis relevanteste Ansatz ist der **einkommensbasierte Ansatz**. Hierbei werden zukünftige Cash-Flows oder Aufwendungen und Erträge auf den aktuellen Zeitpunkt diskontiert. Der Standard nennt explizit das Barwertmodell, das Optionspreismodell oder das Residualwertmodell als anwendbare Modelle.¹⁴⁴

IFRS 13 legt keine Hierarchie oder Priorität in Bezug auf das anwendbare Verfahren fest. Sehr wohl hingegen werden Inputfaktoren priorisiert. Die dreistufige Fair-Value-Hierarchie stellt das Hauptstück des Standards dar. Die höchste Priorität haben hierbei auf einem Markt notierte Preise, die niedrigste solche, deren Inputfaktoren nicht beobachtbar sind.¹⁴⁵

Level 1 Inputfaktoren sind:

- Aktienpreise
- Preise von Anleihen
- Rohstoffpreise
- Preise von Zinsswaps mit identischen Laufzeiten
- Preise von Optionen mit identischen Laufzeiten

Diese stellen die verlässlichste Form für die Ermittlung von Fair Values dar.¹⁴⁶

Bei **Level 2** Inputfaktoren handelt es sich um beobachtbare Informationen, die nicht in Level 1 fallen, aber dennoch auf dem Markt beobachtbar sind:

- Preise für ähnliche Vermögensgegenstände auf einem aktiven Markt
- Preise für ähnliche Vermögensgegenstände auf einem inaktiven Markt

¹⁴⁴ (Fischl, 2020) Kapitel IV

¹⁴⁵ a.a.O. Kapitel IV

¹⁴⁶ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §2 Rz 260

- Zinsraten
- Zinsswapraten
- von beobachteten Märkten abgeleitete Werte

Als **Level 3** Inputfaktoren bezeichnet man Daten, die nicht direkt beobachtbar sind. Als Resultat hieraus ergibt sich, dass hierfür fast ausschließlich der einkommensbasierte Bewertungsansatz Anwendung findet:

- nicht aktuelle Daten aus Märkten mit geringer oder keiner Aktivität
- abgeleitete Optionspreise aus nicht aktuellen Daten
- unternehmensinterne Informationen, Annahmen oder Einschätzungen¹⁴⁷

Bei der Ermittlung des Fair Values kann es dazu kommen, dass Inputfaktoren aus verschiedenen Level eingesetzt werden. Dabei entspricht die Bewertung dem am niedrigsten eingestuften Input.¹⁴⁸

4.2.3 Ausweis des beizulegenden Zeitwerts

IFRS 13.91 verpflichtet Unternehmen dazu, Informationen für sämtliche mittels Fair Value bewertete Positionen offenzulegen. Für einzelne Vermögensgegenstände und Schulden sind Klassen auf Basis von Beschaffenheit, Merkmalen und Risiken sowie des verwendeten Input-Level zu erstellen. Für die einzelnen Klassen sind unter anderem folgenden Angaben zu tätigen:

- Fair Value
- Der der Bewertung zugrundeliegende Input-Level
- Übertragungen zwischen den Levels
- Bei Level 2 und Level 3 Bemessungen sind das Bewertungsverfahren und die darin eingeflossenen Daten anzugeben
- Bei Level 3 Betragsangaben der Daten, ggf. eine Überleitungsrechnung von Periodenanfang bis -ende, Gewinne und Verluste aus der Veränderung des Wertes, das angewendete Bewertungsverfahren, eine Beschreibung der Sensitivität des Fair Values
- Quantitative Daten sind tabellarisch anzugeben¹⁴⁹

¹⁴⁷ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §2 Rz 263 - 264

¹⁴⁸ (Fischl, 2020) Kapitel IV

¹⁴⁹ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §2 Rz 266 - 271

5 Abgrenzung von Immobilien

In den Kapiteln „Übersicht der immobilienrelevanten IFRS/IAS“ sowie „Bewertung von Immobilien im IAS/IFRS“ wurde ersichtlich, dass die erstmalige Ansatzhöhe sowie Folgebewertung von Immobilien auch innerhalb der internationalen Rechnungslegungsart divergiert. Eine Bewertung zu Herstellungs- und Anschaffungskosten, vermindert um die kumulierte Abschreibung, spiegelt einen gänzlich anderen Wert in der Bilanz dar, als dies bei einer Bewertung zum Fair Value der Fall wäre.

Es ist daher die Klassifikation und Einordnung von Bedeutung. Dies kann in der Praxis aber zu Unklarheiten führen.¹⁵⁰

Promper-Unzeitig führt aus, dass die Immobilienkategorien grundsätzlich in investment properties und non-investment properties zu unterscheiden sind. In der Praxis könne es durch die unterschiedlichen Zuordnungsmöglichkeiten „zu Ermessensspielräumen, welche sich negativ auf die Vergleichbarkeit von Konzernabschlussdaten“¹⁵¹ auswirken, kommen. Die Ermessensspielräume, respektive mögliche Abgrenzungsfragen, sollen daher in Kapitel 5 behandelt werden.



Abbildung 3: Immobilienklassifikation gem. IFRS (nach *Promper-Unzeitig*, 2009, Kapitel 2.2.; adaptiert um IFRS15 und IFRS 16)

Besonders die Abgrenzung von IAS 40 zu anderen Standards wie IAS 2 und IAS 16 stellt eine Herausforderung dar. Der Standard selbst nennt als eines der wichtigsten Abgrenzungskriterien die Haltedauer und die Nutzung der Immobilie sowie das Erzielen von Mieteinnahmen.¹⁵²

¹⁵⁰ (*Promper-Unzeitig*, 2011) Kapitel 2.2

¹⁵¹ ebenda

¹⁵² (*Jödicke*, 2020) IAS 40.7

Die Standardsetzer versuchen aber sehr wohl diese Unschärfe zu minimieren, indem im Standard selbst Beispiele sowohl für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als auch für solche, die nicht unter diese Kategorie fallen, genannt werden.

Gemäß IAS 40.8 werden folgende Immobilien als Finanzinvestitionen angesehen:

- Grundstücke zur langfristigen Wertsteigerung
- Grundstücke mit unbestimmter Nutzung
- Ein als Operating-Lease vermietetes Gebäude (gilt auch für Leerstand)
- Immobilien in Bau oder Entwicklung, die zukünftig als Finanzinvestition gehalten werden sollen

Explizit nicht unter IAS 40 fallen gemäß IAS 40.9:

- Im Rahmen der gewöhnlichen Tätigkeit zum Verkauf stehende Immobilien
- Selbst genutzte Immobilien
- Als Finanzierungsleasing gehaltene Immobilien (aus Sicht des Leasinggebers)

Den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wohnt der Charakter einer langfristigen Kapitalanlage inne. Aus der Langfristigkeit wird klar, dass Immobilien, die zur weiteren Veräußerung gehalten oder gekauft werden oder sich noch im Erstellungs- und Entwicklungsprozess befinden, nicht unter IAS 40, sondern gegebenenfalls unter IAS 2 – Vorräte fallen.¹⁵³

Als zweites Kriterium wird die Eigennutzung genannt. So sind sämtliche Immobilien, die das Unternehmen für den eigenen Gebrauch verwendet, nicht mittels IAS 40 zu behandeln, sondern fallen unter IAS 16. Eine Übertragung von IAS 40 in eine der anderen Kategorien ist nur dann zulässig, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Dies ist gemäß IAS 40.57 dann der Fall, wenn die Immobilie die Definition aus IAS 40.8 nicht mehr erfüllt. Eine bloße Absicht seitens des Managements führt nicht zur Änderung der Nutzung – diese kann nur faktisch erfolgen.¹⁵⁴

Eine Besonderheit stellt die gemischt genutzte Immobilie (dual-use property) dar. So kann eine Immobilie sowohl zur Erzielung von Mieteinnahmen als auch für die eigene Nutzung gehalten werden. Eine (Teil-)Klassifizierung nach IAS 40 ist aber nur dann

¹⁵³ (Bohn, Riese, & Schlüter, 2020) §6 Rz 11

¹⁵⁴ (Jödicke, 2020) IAS 40.57

möglich, wenn die nicht selbst genutzte Fläche entweder separat verkauft oder mittels Finanzierungsleasing vermietet werden kann.¹⁵⁵

Sollte die nicht selbst genutzte Fläche nicht separat verkauft oder mittels Finanzierungsleasings vermietet werden können, ist ein Ausweis in der Bilanz nach IAS 40 nur dann möglich, wenn die eigens genutzte Fläche verhältnismäßig unwesentlich ist. Der Begriff der Wesentlichkeit wird nicht definiert, KPMG ist aber der Meinung, dass diese für jede Liegenschaft einzeln festzulegen ist und eine Eigennutzung unter fünf Prozent der Gesamtfläche jedenfalls als unwesentlich zu erachten ist.¹⁵⁶

Die Vermietung innerhalb des Konzerns stellt ebenso eine Besonderheit dar. Hier muss zwischen dem Einzelabschluss und dem Konzernabschluss unterschieden werden. So kann die innerhalb des Konzerns vermietete Liegenschaft beim Vermieter im Einzelabschluss als eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie ausgewiesen werden, muss allerdings im Konzernabschluss gemäß IAS 16 betrachtet werden, da der Konzern der Eigentümer ist und es sich aus seiner Sicht um eine Immobilie für den Eigennutzen handelt. KPMG geht außerdem davon aus, dass ein Ausweis gemäß IAS 40 möglich ist, falls es sich nicht um ein Tochterunternehmen, sondern um ein Joint-Venture oder ein assoziiertes Unternehmen handelt.¹⁵⁷

Die Unterscheidung und Klassifizierung zwischen Immobilien im Vorratsvermögen, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten wird durch ihre Ähnlichkeit erschwert¹⁵⁸ und hängt vom Geschäftsmodell des Unternehmens ab.¹⁵⁹

Eine Immobilie, die explizit für den Weiterverkauf gehalten wird oder aber für einen solchen entwickelt und/oder errichtet wird, wird als Vorrat angesehen¹⁶⁰ und ist bei einer allfälligen Änderung der Nutzung neu zu klassifizieren.¹⁶¹ IAS 2 und IFRS 5 ähneln sich dahingehend, dass beiden Bilanzierungsmethoden Vermögenswerte zur Veräußerung

¹⁵⁵ (KPMG, 2019/20) Kapitel 3.4.90.10

¹⁵⁶ a.a.O. Kapitel 3.4.90.30f

¹⁵⁷ a.a.O. Kapitel 3.4.80.10f

¹⁵⁸ (Promper-Unzeitig, 2011) Kapitel 2.2.2

¹⁵⁹ (KPMG, 2019/20) Kapitel 3.8.25.10

¹⁶⁰ a.a.O. Kapitel 3.4.60.10

¹⁶¹ (Jödicke, 2020) IAS 40.57

zugrunde liegen, die Veräußerung gemäß IAS 2 findet allerdings im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit statt.¹⁶²

Von Relevanz ist die korrekte Darstellung innerhalb der Bilanz sowie in der Gesamtergebnisrechnung. Wird ein nicht-finanzieller Vermögensgegenstand (z.B. ein Grundstück oder ein Gebäude in Anwendung von IAS 16 oder IAS 40) nicht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit veräußert, so wird dieser Erlös nicht als Umsatz des IFRS 15 ausgewiesen.¹⁶³

¹⁶² (Promper-Unzeitig, 2011) Kapitel 2.2.3

¹⁶³ (EYGM Limited, 2019, pp. 14-15)

6 Immobilien im UGB

§ 198 UGB regelt die Aufgliederung und den Inhalt einer Bilanz taxativ. Die für die Bilanzierung von Immobilien nach UGB wesentlichen Positionen sind das Anlage- und Umlaufvermögen. Die Kategorisierung und Bewertung hierzu werden in Kapitel 6.5 dargestellt.

6.1 Anschaffungs- und Herstellungskosten im UGB

Anschaffungs- und Herstellungskosten werden im UGB klar normiert. Anschaffungskosten gemäß § 203 (2) werden wie folgt definiert: *„Anschaffungskosten sind die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können. Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten sowie die nachträglichen Anschaffungskosten. Anschaffungspreisminderungen sind abzusetzen“*. Bei den Herstellungskosten nach § 203 (3) handelt es sich hingegen um jene *„Aufwendungen, die für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Bei der Berechnung der Herstellungskosten sind auch angemessene Teile dem einzelnen Erzeugnis nur mittelbar zurechenbarer fixer und variabler Gemeinkosten in dem Ausmaß, wie sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, einzurechnen.“*

6.2 Umlauf- und Anlagevermögen

Das maßgebende Kriterium für den Ausweis im Umlauf- oder Anlagevermögen ist die Fristigkeit der Nutzung. Das UGB kennt in § 198 hierfür zwei Fristigkeiten, die allerdings nicht in ihrer Dauer näher beschrieben werden. Absatz zwei besagt, im Anlagevermögen sind Gegenstände enthalten, die dauernd dem Geschäftsbetrieb dienen. Im Gegensatz dazu legt Absatz vier das Umlaufvermögen als jenes fest, das nicht dazu bestimmt ist, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen. Aus der vorhandenen Literatur geht demnach hervor, dass es neben dem Anlage- und Umlaufvermögen keine dritte Kategorie geben kann.¹⁶⁴

¹⁶⁴ (Hilber, 2019) §198 Rz 18

Die Zweckbestimmung ist dabei maßgeblich i.e., ob der Vermögensgegenstand dem Betrieb „dauernd“ oder nicht „dauernd“ zur Verfügung steht. Wird eine Immobilie zur Produktion (z.B. Produktionshalle) oder zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten, gelten diese als Anlagevermögen. Liegt das Geschäftsmodell des Unternehmens beispielsweise darin, Grundstücke und Bauten zu veräußern, sind diese dem Umlaufvermögen zuzuordnen. Die Zuordnung im Falle von Leasing ist von der Vertragsgestaltung abhängig. In der Literatur ist nachzulesen, dass beim Leasinggeber grundsätzlich die Immobilie im Anlagevermögen auszuweisen ist.¹⁶⁵

6.3 Erhaltungsaufwand vs. Herstellungsaufwand

Die Unterscheidung des Erhaltungsaufwands gegenüber dem Herstellungsaufwand ist insofern von Bedeutung, als es dabei zu unterschiedlichen Aktivierungspflichten kommt. Ein Erhaltungsaufwand dient lediglich der „*Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzungsmöglichkeit*“¹⁶⁶ und hat keinen Einfluss auf eine Verbesserung im engeren Sinn. Ein nachträglicher Herstellungsaufwand kann allerdings sehr wohl zu einer Aktivierungspflicht führen, sofern die Anforderungen des § 203 (3) erfüllt werden. Im UGB gibt es hierzu keine explizite Abgrenzung zwischen Erhaltungs- und Herstellungsaufwand, weshalb in der Literatur auf die Einkommenssteuerrichtlinie 2000 (EStR 2000) (Rz 3173 – 3179) hingewiesen wird.¹⁶⁷

Sofern es zu einer Aktivierung nach § 203 UGB kommt, sind die entstandenen Herstellungskosten gemäß EStR 2000 Rz 3173 auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben. Als Beispiel werden hierfür in Rz 3175 der An-, Um-, oder Ausbau eines Gebäudes oder die Zusammenlegung zweier Wohnungen genannt.

Der Erhaltungsaufwand dient dazu, den aktuellen Zustand zu erhalten, verändert also nicht die Wesensart eines Gebäudes. Im EStR werden die Begriffe Instandhaltung und Instandsetzung gleichgesetzt, wodurch für beide die Möglichkeit des sofortigen Ansatzes als Aufwand möglich wird. Auch hier nennt die EStR Beispiele: so fallen etwa Umdeckungen eines Daches, Ausbesserungen des Mauerwerks oder der Austausch von schadhafte Fenstern unter den Instandhaltungsaufwand.¹⁶⁸

¹⁶⁵ (Hilber, 2019) §198 Rz 23

¹⁶⁶ (Sonderfragen der Bilanzierung in Fallbeispielen, 2017) Kapitel 4.2.1

¹⁶⁷ ebenda

¹⁶⁸ (Einkommenssteuerrichtlinie 2000, 2021) Rz 3176 - 3178

6.4 Umsatzrealisierung im UGB

Für die Umsatzrealisierung gibt es im UGB keine expliziten Vorschriften, weshalb sich diese an den GoB zu orientieren hat. Als maßgebliches Kriterium werden das imparitätische Realisationsprinzip sowie der zivilrechtliche Gefahrenübergang angesehen. Demnach dürfen Gewinne erst dann erfasst werden, wenn sie verwirklicht sind.¹⁶⁹

Aus immobilienrelevanter Sicht ist dabei zu beachten, dass ein Umsatzerlös nach § 189a (5) Beträge sind, „die sich aus dem Verkauf von Produkten und der Erbringung von Dienstleistungen nach Abzug von Erlösschmälerungen und der Umsatzsteuer sowie von sonstigen direkt mit dem Umsatz verbundenen Steuern ergeben“ (§ 189a (5) UGB). Sollte ein Unternehmen Immobilien im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit veräußern, so handelt es sich hierbei um einen Umsatzerlös. Ein etwaiger Erlös aus dem Abgang von Anlagevermögen wird hingegen unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

6.5 Bewertungsvorschriften im UGB

Das UGB kennt für Umlauf- und Anlagevermögen unterschiedliche Bewertungsvorschriften.

Im Bereich des Umlaufvermögens nennt das UGB das Identitätspreisverfahren, das FIFO-Verfahren, das Durchschnittspreisverfahren sowie das Last-in-First-out-Verfahren, das Highest-in-First-out-Verfahren (HIFO) oder aber auch das Lowest-in-First-out-Verfahren (LOFO). Die beiden letztgenannten sind zwar UGB-konform, werden aber im österreichischen Steuerrecht nicht anerkannt.¹⁷⁰

Bezüglich der Bewertung innerhalb des Umlaufvermögens unterscheidet das UGB wiederum diverse Bilanzpositionen. Das UGB sieht vor, dass bei einzelnen Positionen entweder der Absatzmarkt oder aber der Beschaffungsmarkt als Benchmark herangezogen werden muss.

Bei Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen sind die letztverfügbaren Einstandspreise des Beschaffungsmarkts mit der aktuellen Bewertung zu vergleichen und diese gegebenenfalls auf einen niedrigeren Wert abzuwerten. Hierbei ist besonders auf den

¹⁶⁹ (Winter, Kern, Hlawenka, & Dietls, 2018)

¹⁷⁰ (Fischl, 2020) Kapitel VI, F, 2

Wiederbeschaffungs- oder Wiederherstellungswert zu achten. Problematisch erweisen sich Vorräte mit hoher Lagerdauer, da hier der letztverfügbare Einstandspreis womöglich nicht die tatsächlichen Marktgegebenheiten widerspiegelt.

Fertige und unfertige Erzeugnisse sowie noch nicht abrechenbare Leistungen sind mit Werten des Absatzmarktes nach der retrograden Bewertung anzusetzen.

Bei Handelswaren ist sogar eine beidseitige Bewertung notwendig. So ist einerseits eine Bewertung mit Hilfe von Absatzpreisen, andererseits mit den Preisen der Beschaffung durchzuführen (sogenannte „*doppelte Maßgeblichkeit*“). Der niedrigere Wert von beiden ist in der Bilanz anzusetzen.

Geleistete Anzahlungen werden im UGB als Forderungen qualifiziert, wodurch diese mit dem Erfüllungsbetrag zu bewerten sind.¹⁷¹

Aus Sicht eines Immobilienunternehmens wird sich durch die bereits genannten Bewertungsmethoden und –verfahren, die Bewertung von Immobilien als Vorrat in der Praxis auf das Identitätspreisverfahren beschränken, da nur dieses „*dem Grundsatz der Einzelbewertung*“¹⁷² gemäß § 201 (1) Z3 nachkommt.

Sachanlagevermögen wird im UGB strikt bewertet und dargestellt. Der Vermögensgegenstand ist nach § 203 und 204 UGB erstmalig mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten anzusetzen und wird um die im Laufe der Zeit anfallende planmäßige Abschreibung vermindert. Die Abschreibung selbst ist in ihrer Form frei wählbar, hat aber den betrieblichen Gegebenheiten zu entsprechen. So kann linear, degressiv, progressiv oder auch leistungsbezogen abgeschrieben werden.¹⁷³

Gerade für Immobilien bzw. Grund und Boden ist auch die mögliche Pflicht einer auf den beizulegenden Wert außerplanmäßigen Abschreibung relevant. Eine solche ist notwendig, wenn von einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung auszugehen ist. Dabei muss eine mögliche Abschreibung für Grund und Boden gesondert geprüft werden.¹⁷⁴

¹⁷¹ (Fischl, 2020) Kapitel VI, F, 2a

¹⁷² a.a.O. Kapitel VI, F, 2

¹⁷³ a.a.O. Kapitel IV, E, 2

¹⁷⁴ (Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, 2007) Kapitel 3.3.1.2

Zur Ermittlung des beizulegenden Werts zieht das UGB den Wiederbeschaffungswert heran. Bei Immobilien wird der beizulegende Wert allerdings nicht nur durch den Wiederbeschaffungswert, sondern auch durch Lage, Alter und Ausstattung beeinflusst. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens wird im UGB nur dann erlaubt, wenn sich ein direkter Zusammenhang zwischen der Immobilie und den daraus lukrierten Erträgen herstellen lässt. Dieser wird laut Literatur bei Einkaufszentren oder großen Mietwohnhäusern angenommen.¹⁷⁵

¹⁷⁵ (Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, 2007) Kapitel 3.3.1.2

7 Unterschiede in der Bilanzierung und Bewertung nach österreichischer und internationaler Rechnungslegung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die bilanziellen Regelungen zu den immobilienrelevanten IFRS/IAS als auch zur Rechnungslegung nach UGB behandelt. Dieses Kapitel widmet sich den Unterschieden der beiden Rechnungslegungssysteme aus Sicht des UGB.

7.1 Unterschiede im Anlagevermögen

7.1.1 Erstbewertung

Sowohl IAS 16 – Sachanlagevermögen als auch IAS 40 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei ihrer erstmaligen Aktivierung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, wobei Fremdkapitalkosten bei Erfüllen der Voraussetzungen aktivierungspflichtig sind.¹⁷⁶

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte nach IFRS 5 hingegen werden nicht zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, sondern mit dem niedrigeren Betrag des Buchwerts oder Fair Values abzüglich allfälliger Veräußerungskosten.¹⁷⁷

Das UGB kennt weder „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“, noch „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ und nennt ausschließlich den Begriff des Sachanlagevermögens, welches am ehesten dem IAS 16 entspricht. Der erstmalige Ansatz geschieht hierbei zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, wobei bezüglich Fremdkapitalkosten ein Wahlrecht besteht.¹⁷⁸

7.1.2 Folgebewertung

IAS 16 – Sachanlagevermögen erlaubt die Bewertung nach dem Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenmodell sowie nach dem Neubewertungsmodell. Im IAS 40 – als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können Immobilien mittels Anschaffungskostenmodell sowie zum Fair Value bewertet werden.¹⁷⁹

¹⁷⁶ (Fischl, 2020) Kapitel IX, F & XI, E

¹⁷⁷ a.a.O. Kapitel X, E

¹⁷⁸ a.a.O. Kapitel IX, F & XI, E

¹⁷⁹ a.a.O. Kapitel IX, F & XI, E

Im UGB gilt ausnahmslos das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenmodell – die Anschaffungs- und Herstellungskosten werden hierbei um die kumulierten Abschreibungen auf den aktuellen Buchwert reduziert. Die Abschreibung selbst orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer.¹⁸⁰

7.1.3 Außerplanmäßige Wertminderungen

IAS 16 – Sachanlagevermögen verlangt außerplanmäßige Abschreibungen, wenn der Buchwert höher als der zu erzielende Betrag einer Sachanlage ist, wobei der erzielbare Betrag gemäß IAS 36.59 „*der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung und Nutzungswert*“¹⁸¹ ist. Eine allfällige Wertaufholung hat verpflichtend stattzufinden.¹⁸² Während es bei IAS 16 zu außerplanmäßigen Abschreibungen kommen kann, wird ein Wertminderungsbedarfs bei Immobilien nach IAS 40 nur nach IAS 36 festgestellt (eine Ausnahme besteht lediglich, wenn die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie nach IAS 16 bilanziert wird)¹⁸³.

Das UGB verfolgt hierbei einen ähnlichen Ansatz wie IAS 16, wobei eine Wertminderung erst bei voraussichtlich dauernder Wertminderung stattzufinden hat. Die außerplanmäßige Abschreibung erfolgt bis auf den beizulegenden Wert. Ebenso sind Zuschreibungen verpflichtend. Die Zuschreibung erfolgt allerdings nur bis zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die bis dahin angefallene Abschreibung.¹⁸⁴

7.2 Unterschiede im Umlaufvermögen

7.2.1 Bewertung der Vorräte

Die Anschaffungskosten im Umlaufvermögen im IAS 2 entsprechen denen des UGB – es gibt keine Unterschiede.¹⁸⁵

Anders verhält es sich mit den Herstellungskosten. Produktionsbezogene Aufwendungen werden im IFRS verpflichtend bei der erstmaligen Bewertung angesetzt, während das UGB hier ein Wahlrecht einräumt:

¹⁸⁰ (Fischl, 2020) Kapitel IX, F & XI, E

¹⁸¹ (Jödicke, 2020) IAS 36.6

¹⁸² (Fischl, 2020) Kapitel IX, F

¹⁸³ (Engel-Ciric, 2001)

¹⁸⁴ (Fischl, 2020) Kapitel IX, F

¹⁸⁵ a.a.O. Kapitel VI, C

Herstellungskosten	IAS 2	UGB
Materialeinzelkosten	Pflicht	Pflicht
Fertigungseinzelkosten	Pflicht	Pflicht
Sondereinzelkosten der Fertigung	Pflicht	Pflicht
Materialgemeinkosten	Pflicht	Pflicht
Fertigungsgemeinkosten	Pflicht	Pflicht
Verwaltungskosten des Material- und Fertigungsbereichs	Pflicht	Pflicht
Aufwendungen für freiwillige Sozialleistungen	Pflicht, sofern produktionsbezogen	Wahlrecht
Aufwendungen für Sozialeinrichtungen des Betriebs	Pflicht, sofern produktionsbezogen	Wahlrecht
Aufwendungen für die betriebliche Altersvorsorge	Pflicht, sofern produktionsbezogen	Wahlrecht
Herstellungsbezogene Fremdkapitalzinsen	Wahlrecht	Wahlrecht
Nicht herstellungsbezogene Fremdkapitalzinsen	Verbot	Verbot
Kosten der allgemeinen Verwaltung	Verbot	Verbot
Vertriebskosten	Verbot	Verbot

Abbildung 4: Ansatzmöglichkeiten der Herstellungskosten (eigene Darstellung nach Fischl, 2020)

In obiger Grafik sind die grundsätzlichen Ansatzpflichten, -wahlrechte und –verbote im IAS 2 sowie UGB abgebildet. Obwohl das UGB bezüglich der Verwaltungs- und Vertriebskosten ein Verbot des Ansatzes vorsieht, erlaubt § 206 (3) UGB einen solchen, sofern mit zusätzlichen Anhangangaben kein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt werden kann. Der Ansatz darf nur dann erfolgen, wenn sich die Ausführung des Auftrags auf mehr als zwölf Monate erstreckt, eine verlässliche Kostenrechnung vorhanden ist und keine Verluste drohen. Dieses selten gewählte und gewährte Wahlrecht ist explizit im Anhang inklusive Begründung, sowie deren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage anzugeben. Außerdem ist der über die Herstellungskosten hinaus angesetzte Betrag anzugeben. Dieses im UGB mögliche Wahlrecht ist im IAS 2 gänzlich untersagt.¹⁸⁶

7.2.2 Bewertungsverfahren

Vorräte, die in ihrer Eigenschaft nicht gleichartig sind oder für besondere Projekte hergestellt werden, sind nach IAS mit dem Identitätspreisverfahren zu bewerten. Alle gleichartigen Vorräte dürfen mittels FIFO-Verfahren bzw. Durchschnittspreisverfahren bewertet werden. Lediglich die Bewertung mittels LIFO ist verboten.

Das UGB geht hierbei einen ähnlichen Weg und verlangt für spezielle Produkte bzw. nicht gleichartige Vorräte das Identitätspreisverfahren. Für gleichartige Vorräte gibt es keine Restriktionen. So sind FIFO, LIFO, HIFO oder auch LOFO erlaubt.¹⁸⁷

¹⁸⁶ (Fischl, 2020) Kapitel VI, C

¹⁸⁷ a.a.O. Kapitel VI, H

Darüber hinaus werden Vorräte im IFRS und UGB bezüglich einer außerplanmäßigen Abschreibung gleich behandelt. In beiden Rechnungslegungssystemen ist eine planmäßige Abschreibung auf Vorräte nicht vorgesehen. Eine außerordentliche Abschreibung ist unter anderem nur dann vorgesehen, wenn Ware beschädigt oder überaltert, oder aber der Verkaufspreis rückläufig ist. Die Regeln des IAS 36 gelten nicht für IAS 2. Sollten die anfangs vorherrschenden Abwertungsgründe nicht mehr vorliegen, so ist eine Aufwertung zwingend durchzuführen.¹⁸⁸

7.3 Umsatzrealisierung

Die Umsatzrealisierung im IFRS folgt dem bereits genannten Fünf-Stufen-Modell, wobei die fünf Kriterien kumulativ erfüllt werden müssen. Als Realisationszeitpunkt wird der Übergang der Verfügungsmacht angenommen. Eine zeitraumbezogene Realisierung ist allerdings verpflichtend, wenn die dafür vorliegenden Voraussetzungen erfüllt sind.¹⁸⁹

Die Grundlagen der Umsatzrealisierung im UGB finden sich in den GoB bzw. dem damit einhergehenden imparitätischen Realisationsprinzips. Der Umsatz wird mit Gefahrenübergang realisiert. Das Fünf-Stufen-Modell gilt ähnlich auch im UGB, wobei es nicht erforderlich ist, dass das Unternehmen seine Gegenleistung, wie im Standard genannt, „wahrscheinlich“ erhalten wird. Eine zeitraumbezogene Realisierung ist nicht erlaubt.¹⁹⁰

¹⁸⁸ (Fischl, 2020) Kapitel VI, E

¹⁸⁹ a.a.O. Kapitel VII, N

¹⁹⁰ (Austrian Financial Reporting and Auditing Committee, 2018) Rz 30

8 Conclusio

Das Ziel dieser Arbeit war es, einen Überblick über die internationale und nationale Rechnungslegung gemäß IFRS und UGB zu ermöglichen sowie die Unterschiede in der Bilanzierung und Bewertung von Immobilien nach selbigen Regelwerken darzulegen.

Es wurde hinreichend gezeigt, dass das maßgebliche Kriterium für die Abgrenzung von Immobilien innerhalb der IFRS die Nutzungsabsicht des Unternehmens darstellt. Nichtsdestotrotz können sich hieraus Ermessensspielräume bilden, die zu einer schlechteren Vergleichbarkeit von Konzernabschlüssen führen.¹⁹¹

Die größte Schwierigkeit hierbei ist die Abgrenzung zwischen Immobilien im Sachanlagevermögen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie Immobilien im Vorratsvermögen. Bei deren Bilanzierung kommt es bei der Abgrenzung maßgeblich auf die Nutzung seitens des bilanzierenden Unternehmens an. Wird eine Immobilie ausschließlich für die eigene Verwendung gehalten, so ist diese ausschließlich als Sachanlagevermögen anzusehen. Wird diese Immobilie hingegen teilweise an Dritte vermietet, so stellt sich die Frage nach der Abgrenzung zu IAS 40. Die Bilanzierung nach IAS 40 ist hierbei nur dann zulässig, wenn die vermietete Fläche als eigenständiger Vermögensgegenstand veräußert werden kann. Ist dies nicht der Fall, so kommt eine Bilanzierung nach IAS 40 nur noch in Frage, wenn die im Eigenbehalt genutzte Fläche unwesentlich ist. Eine Bilanzierung nach IAS 2 – Vorräten ist hierbei nicht möglich. Dies wäre ausschließlich erlaubt, wenn die Immobilie im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und explizit zur Weiterveräußerung erworben wurde. IFRS 5 – zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände ähnelt zwar hierbei IAS 2, gilt aber nur für solche Vermögensgegenstände, die nicht im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit veräußert werden.¹⁹² Bei einer Nutzungsänderung sind alle oben genannten Faktoren zu berücksichtigen, um eine korrekte Bilanzierung und Bewertung gewährleisten zu können.

Im Gegensatz zur Bilanzierung nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften hat sich gezeigt, dass die Bilanzierung in Österreich nach dem UGB wesentlich

¹⁹¹ Siehe Kapitel 5

¹⁹² ebenda

eingeschränkter und einfacher. Hierbei wird nur zwischen Immobilien des Anlagevermögens und des Umlaufvermögens unterschieden.

Die IFRS werden in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen, da sie für Abschlussadressaten mehr bzw. genauere Informationen bieten als es bei einem Abschluss nach UGB der Fall ist. Dies ist besonders dem Vorsichtsprinzip des UGB geschuldet.

Neben der Einführung von gänzlich neuen Standards (z.B. IFRS 17 in Bezug auf Versicherungsverträge ab 2023) wird seitens des IASB eine stete Bearbeitung der bereits in Kraft befindlichen Standards vorangetrieben. So erfolgte, getrieben durch die Corona-Krise, 2020 eine Adaptierung des IFRS 16 (IFRS 16 sah vor, dass Mietkonzessionen zu einer Änderung des Vertrags führen; diese Passage wurde entschärft, wodurch der Leasingnehmer die Mietkonzession so bilanzieren darf, als würde es zu keiner Änderung kommen)¹⁹³. Ebenso wird es in den kommenden Jahren minimale Änderungen bzw. Präzisierungen im IAS 16 (2022) und IAS 1 (2023) geben.

Ob der (oftmals freiwillige) Umstieg von einer Bilanzierung nach UGB zu einer gemäß IFRS vorteilhaft ist, ist vom Management jeden Unternehmens genauestens zu prüfen. Für international tätige Unternehmen mit Tochtergesellschaften im Ausland, kann ein Umstieg von Vorteil sein, da die Konzernabschlusserstellung und -steuerung vereinfacht wird. Mögliche Nachteile wie Umstellkosten oder ein höherer Aufwand in der Abschlusserstellung sollten hierbei allerdings nicht vergessen werden.¹⁹⁴

¹⁹³ (Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 2020)

¹⁹⁴ (Reguvis Fachmedien GmbH, 2021)

Literaturverzeichnis

Bücher

- Beck, M. (2005). *Praxishandbuch Real Estate Management*. (B. D. AG, Hrsg.) Stuttgart: Schäffer-Poeschel Verlag.
- Beyhs, O., Kerschbaumer, H., & Wolf, G. (2019). *Praxisleitfaden zur internationalen Rechnungslegung (IFRS)*. Wien: Linde Verlag.
- Bohn, W., Riese, J., & Schlüter, J. (2020). *Beck'sches IFRS-Handbuch*. München: C.H.Beck.
- Braunisch, K., Fuhrmann, K., & Ledl, R. (2021). *Handbuch Immobilienbewirtschaftung*. Wien: Linde Verlag.
- Conzen, G., & Schäfer, J. (2020). *Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen*. München: C.H.Beck.
- Egger, A., & Bertl, R. (2017). *Der Jahresabschluss nach dem Unternehmensgesetzbuch Band 1*. Wien: Linde Verlag.
- Fischl, D. (2020). *IFRS VERSUS UGB*. Wien: Linde Verlag.
- Hilber, K. (2019). In U. Torggler, *UGB 2019*. Wien: Linde Verlag.
- IFRS für Führungskräfte. (2017). In K. S. Hirschböck (Hrsg.). Wien: Linde Verlag.
- Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht. (2007). In E. E. Bertl (Hrsg.). Wien: Linde Verlag.
- Janschek, O., & Jung, M. (2019). *Bilanzrecht*. (H. Klaus, Hrsg.) Wien: Linde Verlag.
- KPMG. (2019/20). *Insights into IFRS: KPMG's practical guide to IFRS Standards, Volume 1, 16. Auflage*. London: Sweet & Maxwell U.K.
- Promper-Unzeitig, N. (2011). *Fair Value Accounting in der Immobilienbranche*. Wien: Linde Verlag.
- Schnabl, G., Urschler, N., & Wolf, G. (2017). *IFRS 16 zur Leasingbilanzierung*. Wien: Linde Verlag.

Sonderfragen der Bilanzierung in Fallbeispielen. (2017). In R. Rohatschek (Hrsg.).
Wien: Linde Verlag.

Wagenhofer, A. (2019). *Bilanzierung und Bilanzanalyse*. Wien: Linde Verlag.

Zeitschriften

- Baetge, J., & Celik, A. (2014). Umsatzerlöse nach IFRS 15 - ein inkonsistenter Ansatz. *IRZ - Fachzeitschrift für Internationale Rechnungslegung*.
- Baumüller, J. (2020). Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB). *SWK - Fachzeitschrift für Steuerrecht*, 1126.
- Busch, J., & Zwirner, C. (2015). Bilanzierung von Immobilien nach IFRS - IAS 16 und IAS 40 im Vergleich. *IRZ - Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung*.
- Engel-Ciric, D. (2001). Die Bewertung von Immobilien nach IAS 40. *Zeitschrift für Bilanzierung, Rechnungswesen und Controlling*, 125.
- Erb, C., & Pelger, C. (2018). Potenzielle Praxisimplikationen des neuen Rahmenkonzepts des IASB. *IRZ - Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung*, 327ff.
- EYGM Limited. (2019, 03). IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden. *IFRS Aktuell*.
- Künkele, K. P., & Zwirner, C. (2009). Zuordnung von Immobilien zu IAS2, IAS 11, IAS 16, IAS 40 oder IFRS 5. *IRZ - Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung*.
- Leibfried, P. (2009). IFRS vs UGB - Wichtige Regelungen der IFRS im Vergleich zum UGB. *BÖB*.
- Sandleben, H.-M., & Reinholdt, A. (2014). IFRS 15 - Revenue Recognition neu gefasst. *IRZ - Fachzeitschrift für internationale Rechnungslegung*.
- Winter, B., Kern, M., Hlawenka, T., & Dietls, P. (2018, 6 7). Entwurf einer AFRAG-Stellungnahme - Fragen zur Umsatzrealisierung im UGB. *RWP - Rechnungswesen für die Praxis*.
- Zaugg, D., Krämer, C., & Noffke, R. (2014). IFRS 15 in der Immobilienbranche. *Der Schweizer Treuhänder*.

Gesetzestexte

Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft. (2002). VERORDNUNG (EG) Nr. 1606/2002 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES.

Austrian Financial Reporting and Auditing Committee. (2016). AFRAC-Stellungnahme 21 - Konzernabschlüsse nach § 245a UGB.

Austrian Financial Reporting and Auditing Committee. (Juni 2018). AFRAC-Stellungnahme 32 - Umsatzrealisierung.

Einkommenssteuerrichtlinie 2000.

<https://findok.bmf.gv.at/findok?execution=e1s1>
zuletzt abgerufen am 01.03.2021

Europäische Kommission. (2015). COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT Evaluation of Regulation (EC) N° 1606/2002 of 19 July 2002 on the application of International Accounting Standards. Von <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52015SC0120&from=en> zuletzt abgerufen am 01.03.2021

International Accounting Standard Council. (1989). Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements 1989.

International Accounting Standards Board. (2010). Conceptual Framework for Financial Reporting 2010.

International Accounting Standards Board. (2018). Conceptual Framework for Financial Reporting.

Jödicke, P. D. (2020). *EU-IFRS*. Von <http://eu-ifs.de/> zuletzt abgerufen am 01.03.2021

Internetquellen

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. (2020, 10 4). *IAS Plus*.

<https://www.iasplus.com/de/resources/ifrs/ifsb-ifrs-ic/resource25>

zuletzt abgerufen am 01.03.2021

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. (2020). *IAS Plus*.

<https://www.iasplus.com/de/meeting-notes/iasb/2020/april-supplementary/rent-concessions>

zuletzt abgerufen am 01.03.2021

Europäische Kommission. (2020). *European Commission*.

https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_en#:~:text=IFRS%20endorsement%20process,-The%20IFRS%20are&text=When%20a%20new%20standard%20is,before%20it%20comes%20into%20force.&text=Acc

reporting_en#:~:text=IFRS%20endorsement%20process,-

The%20IFRS%20are&text=When%20a%20new%20standard%20is,before%20it%20comes%20into%20force.&text=Acc

zuletzt abgerufen am 01.03.2021

Reguvis Fachmedien GmbH. (2021). *Reguvis*.

https://www.reguvis.de/xaver/bilanzplus/start.xav?start=%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bilanzplus_23502446091%27%5D#__bilanzplus__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bilanzplus_23502446091%27%5D__1613930176386

zuletzt abgerufen am 01.03.2021

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: ÜBERBLICK ÜBER DIE STRUKTUR DER IFRS-STIFTUNG UND DES IASB (EIGENE DARSTELLUNG NACH HTTPS://WWW.IASPLUS.COM/DE/RESOURCES/IFRSF).....	6
ABBILDUNG 2: 5-STUFEN-MODELL (EIGENE DARSTELLUNG NACH ZAUGG, KRÄMER, NOFFKE, 2014).....	37
ABBILDUNG 3: IMMOBILIENKLASSIFIKATION GEM. IFRS (NACH PROMPER-UNZEITIG, 2009, KAPITEL 2.2.; ADAPTIERT UM IFRS 15 UND IFRS 16).....	51
ABBILDUNG 4: ANSATZMÖGLICHKEITEN DER HERSTELLUNGSKOSTEN (EIGENE DARSTELLUNG NACH FISCHL, 2020)	62