

Besonderheiten in der Abschlussprüfung von Bauträgergesellschaften - Prüferische Reaktion auf die Methoden der Umsatzrealisierung nach IFRS 15

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Univ.-Doz. Mag. Dr. Robert Hofians

Christopher Schuler, BA

01412068

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **CHRISTOPHER SCHULER, BA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "BESONDERHEITEN IN DER ABSCHLUSSPRÜFUNG VON BAUTRÄGERGESELLSCHAFTEN - PRÜFERISCHE REAKTION AUF DIE METHODEN DER UMSATZREALISIERUNG NACH IFRS 15", 76 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, 05.03.2024

Unterschrift

Kurzfassung

Gegenstand vorliegender Arbeit sind die Besonderheiten bei der Abschlussprüfung von Bauträgergesellschaften im Hinblick auf die zeitraumbezogene Realisierung der Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten nach dem internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS 15. In diesem Zusammenhang werden einerseits die Charakteristika von Immobilien, der Immobilienteilmärkte sowie die gesellschaftsrechtlichen Merkmale und Charakteristika des Geschäftsmodells von Bauträgergesellschaften erläutert. Andererseits erfolgt die Darstellung der wesentlichen und relevanten International Standards on Auditing im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Realisierung von Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Ergebnis der Arbeit ist ein Leitfaden für die Durchführung der Prüfungshandlungen im Kontext der zeitraumbezogenen Realisierung von Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Zu diesem Zweck wurden die Anforderungen der internationalen Prüfungsstandards an den Abschlussprüfer dargelegt. Für die Abgabe eines angemessenen Urteils gilt es zunächst die Risiken wesentlicher Fehldarstellungen im Abschluss zu identifizieren, zu beurteilen und zu bewerten. Grundlage hierfür ist das Verständnis des Abschlussprüfers für das zu prüfende Unternehmen sowie dessen Umfeld und die maßgebenden Rechnungslegungsvorschriften. Wesentliche Aspekte beinhalten im Kontext des Forschungsgegenstandes geschätzte Werte sowie rechtliche und vertragliche Rahmenbedingungen. Im Prozess der Risikoidentifikation gilt es inhärente Risiken betreffend die Eintrittswahrscheinlichkeit und das Ausmaß etwaiger Fehldarstellungen abzuschätzen. Als prüferische Reaktion auf die identifizierten, beurteilten Risiken hat der Abschlussprüfer ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise einzuholen, um auf deren Basis ein angemessenes Prüfungsurteil abgeben zu können. Der Prüfungsleitfaden soll dazu dienen durch den Prozess der Risikoidentifikation und -beurteilung und die entsprechende Reaktion im Sinne möglicher Prüfungshandlungen zu führen. Vor dem Hintergrund des vermehrten Einsatzes von modernen IT-Systemen in der Rechnungslegung sowie Abschlussprüfung soll abschließend ein Ausblick auf zukünftige Entwicklungen beim Einsatz intelligenter IT-Systeme gegeben werden.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Forschungsgegenstand.....	2
1.3	Zielsetzung.....	3
1.4	Aufbau der Arbeit	4
2.	Charakteristika von Immobilien und Besonderheiten	
	von Bauträgergesellschaften	5
2.1	Immobilien.....	6
2.2	Immobilienmarkt.....	8
2.2.1	Marktpreismechanismus.....	12
2.3	Besonderheiten von Bauträgergesellschaften	15
2.3.1	Bauträgergesellschaften im Umsatzsteuerrecht.....	17
2.3.2	Grundzüge des Bauträgervertragsgesetzes.....	18
2.4	Zusammenfassung.....	19
3.	Methoden der Umsatzrealisierung bei Bauträgergesellschaften.....	22
3.1	Grundlagen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15	22
3.1.1	Darstellung von Verträgen mit Kunden im Abschluss.....	26
3.2	Percentage-of-Completion Methode.....	27
3.3	Forward-Funding Transaktionen	31
4.	Prüferische Reaktion auf die Methoden der Umsatzrealisierung	
	von Bauträgergesellschaften	35
4.1	Grundlagen der Abschlussprüfung	35
4.1.1	Grundlagen der Abschlussprüfung nach ISA 200	36
4.2	Ausgewählte Prüfungsstandards im Kontext der Umsatzrealisierung	37
4.2.1	ISA 300 – Planning an Audit of Financial Statements	38
4.2.2	ISA 315 (Revised 2019) – Identifying and Assessing the Risk of	
	Material Misstatement.....	39
4.2.3	ISA 320 – Materiality in Planning and Performing an Audit	41
4.2.4	ISA 330 – The Auditor’s Responses to Assessed Risks	42
4.2.5	ISA 500 – Audit Evidence	44
4.2.6	ISA 520 – Analytical Procedures	45
4.2.7	ISA 530 – Audit Sampling	46
4.2.8	ISA 540 (Revised) – Auditing Accounting Estimates and	
	Related Disclosures.....	48

5. Leitfaden für die Prüfung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung	52
nach IFRS 15.....	52
5.1 Planungsphase	52
5.2 Ausführungsphase	59
5.2.1 Immobilienvorräte	59
5.2.2 Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	60
6. Schlussfolgerungen und Ausblick	62
6.1 Ausblick	63
Literaturverzeichnis.....	65
Abkürzungsverzeichnis.....	70
Abbildungsverzeichnis.....	71

Gender-Klausel

In dieser Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

1. Einleitung

Viele der bekanntesten Bilanzskandale wie jene von Enron, WorldCom, Parmalat und Wirecard wurden mit unangemessenen und unzulänglichen Prüfungsverfahren in Verbindung gebracht bei denen die auftragsverantwortlichen Abschlussprüfer versäumten ihre unabhängige Bestätigungsfunktion standesgemäß auszuüben.¹ Sohin waren die jeweiligen Abschlüsse nicht frei von wesentlichen falschen Darstellungen noch wurden diese entsprechend offengelegt oder der Bestätigungsvermerk versagt.² Neben prominenten internationalen Beispielen haben sich mit den Insolvenzanträgen der SIGNA Holding GmbH und SIGNA Prime Selection AG zunehmend Fragestellungen über die Gesetzeskonformität österreichischer Immobilienunternehmen ergeben. In der Regel rücken in diesem Kontext auch die jeweils zuständigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in den Fokus der medialen Berichterstattung und sehen sich mit Vorwürfen betreffend ihrer Funktion als Kontroll- und Bestätigungsorgan konfrontiert. Die Konsequenzen für alle Beteiligten sind immens, weshalb es umso essenzieller ist, dass die jeweiligen Abschlussprüfer ihre Tätigkeit entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gewissenhaft ausführen und im Prozess der Abschlussprüfungen ihre Unabhängigkeit wahren. Andernfalls wird der grundlegende Zweck der Abschlussprüfung ausgehöhlt und das Vertrauen der Anspruchsgruppen sowie der Gesellschaft in die zu prüfenden Unternehmen einerseits und die zuständigen Wirtschaftsprüfungskanzleien andererseits geschwächt.

1.1 Ausgangslage

Übergeordnetes Ziel von Abschlussprüfungen ist es das Vertrauen in die Gesetzeskonformität der jeweiligen Prüfungsklienten zu stärken. Dieses Ziel soll durch die Bildung eines Urteils über die Konformität der zu prüfenden Unternehmen mit den anzuwendenden Rechnungslegungsstandards und entsprechende Vergabe eines uneingeschränkten oder eingeschränkten Bestätigungsvermerks erreicht werden.³ Gegebenenfalls kann der Abschlussprüfer ebenso einen eingeschränkten Bestätigungsvermerk oder Versagungsvermerk erteilen, sollte die genannte Konformität nicht gegeben sein. Obwohl das übergeordnete Ziel in der Regel für alle zu prüfenden Unternehmen dasselbe ist, gilt es je nach Unternehmensgegenstand und Branche prüferische Schwerpunkte entsprechend der zu beurteilenden Risiken

¹ vgl. Beerbaum, 2021: 1.

² a.a.O.

³ vgl. IFAC, 2024. ISA 200 Tz. 1 ff.

zu setzen. So unterscheiden sich die jeweiligen Abschlussprüfungen im Einzelfall, da die bei der Prüfung von Bauträgersgesellschaften teilweise andere Risiken bedeutsam sind als bei Handelsunternehmen. Auf erstere soll im Verlauf gegenständlicher Arbeit eingegangen werden. In den nachfolgenden Unterkapitel erfolgt zunächst die Klarstellung des Forschungsgegenstands gefolgt von Erläuterungen zum Aufbau der Arbeit.

1.2 Forschungsgegenstand

Vorliegende Arbeit behandelt die Besonderheiten in der Abschlussprüfung von in Österreich ansässigen Bauträgersgesellschaften mit besonderem Fokus auf die Umsatzrealisierung nach dem internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS 15. In diesem Kontext gilt es den Forschungsgegenstand entsprechend nachstehenden zwei Gesichtspunkten abzugrenzen.

Abgrenzung auf Basis der gesellschaftsrechtlichen Struktur, des Geschäftsmodells und einhergehender Bilanzierungsvorschriften

Einleitend festzuhalten ist, dass entsprechend der Verordnung (EG) 1606/2002 (IAS-Verordnung) ausschließlich kapitalmarktorientierte Unternehmen seit dem Jahr 2005 verpflichtet sind, ihre Konzernabschlüsse gemäß den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufzustellen. Die Verordnung wurde in Österreich im § 245a des Unternehmensgesetzbuches (UGB) umgesetzt und beinhaltet weiters ein Wahlrecht der Bilanzierung nach IFRS für Konzernabschlüsse nicht-kapitalmarktorientierter Unternehmen.⁴ In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass sich die Arbeit auf in Österreich ansässige Bauträgersgesellschaften beschränkt, die Tochterunternehmen von Muttergesellschaften gemäß § 245a UGB sind und durch Konzernvorgaben verpflichtet sind ihre Einzelabschlüsse nach IFRS in Form sogenannter *Reporting Packages* zu bilanzieren. Ebenfalls ist festzuhalten, dass sich das Geschäftsmodell gegenständlicher Bauträgersgesellschaften auf die Herstellung und Veräußerung von Immobilienvorräten konzentriert und keine Immobilien zu Investitionszwecken gehalten werden.

Abgrenzung auf Basis des Prüfungsgegenstandes und diesbezüglich relevanter Prüfungsstandards

⁴ vgl. Fischl, 2023.: 2.

Bezugnehmend auf den Fokus gegenständlicher Arbeit, der zeitraumbezogenen Realisierung der Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten gemäß IFRS 15, erfolgt eine weitere Abgrenzung hinsichtlich des Umfangs der im Zuge einer Abschlussprüfung einzuhaltenden Prüfungsstandards. Hiervon jedenfalls nicht ausgenommen sind die grundlegenden Anforderungen an die Abschlussprüfung gemäß § 269 Abs.1 UGB sowie die internationalen Prüfungsstandards ISA 200, ISA 300, ISA 315 (Revised 2019) und ISA 320, da diese das Rahmenwerk einer Abschlussprüfung und damit inhärent der Prüfung der Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten definieren. Auf weitere Prüfungsstandards, ISA 330, ISA 500, ISA 520, ISA 530 und ISA 540 (Revised), wird jeweils nur im Kontext der zeitraumbezogenen Realisierung der Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten eingegangen.

1.3 Zielsetzung

Entsprechend der Abgrenzung im vorangegangenen Kapitel ist das Ziel gegenständlicher Arbeit einerseits die Besonderheiten von Bauträgergesellschaften aus Sicht des Abschlussprüfers zu beleuchten. Andererseits soll durch die Fokussierung auf die Umsatzrealisierung nach IFRS 15 besonderer Bezug zur zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung nach der Percentage-of-Completion Methode (POC-Methode) und von Forward-Funding Transaktionen hergestellt werden. Auf Basis dieser Ausarbeitungen soll Ergebnis vorliegender Arbeit ein Prüfungsleitfaden sein, der die gesetzlichen Anforderungen an den Abschlussprüfer sowie die Vorgaben der International Standards on Auditing (ISA) mit den Besonderheiten in der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung gemäß IFRS 15 bei von Bauträgergesellschaften gemäß Forschungsgegenstand verknüpfen soll. Hierzu werden zunächst die Charakteristika von Immobilien und die Besonderheiten von Bauträgergesellschaften gemäß Forschungsgegenstand beleuchtet. Bezugnehmend auf den Fokus gegenständlicher Arbeit werden im weiteren Verlauf die genannten Methoden der Umsatzrealisierung erläutert und unter die Bestimmungen des IFRS 15 hinsichtlich der zeitraumbezogenen Realisierung subsumiert. Zudem erfolgt eine Erläuterung der Grundlagen der Abschlussprüfung im Kontext der ISA, um die Rahmenbedingungen für die Erstellung des Prüfungsleitfadens zu illustrieren. Abschließend sollen die Erkenntnisse aus den genannten Erläuterungen in Prüfungsleitfaden aggregiert werden.

1.4 Aufbau der Arbeit

Vorliegende Arbeit gliedert sich in sechs Hauptkapitel, die jeweils Unterkapitel enthalten. Im Zuge der Einleitung und der Ausgangslage erfolgen grundsätzliche Erläuterungen zum Hintergrund der Masterthese. Im Unterkapitel 1.2 wird der Forschungsgegenstand definiert und entsprechende Abgrenzungen vorgenommen. Im Unterkapitel 1.3 wird die Zielsetzung der Arbeit definiert.

Im Verlauf des zweiten Kapitels werden die Charakteristika von Immobilien, der Immobilienteilmärkte sowie Bauträgersgesellschaften dargelegt. Ergänzt werden diese Erläuterungen durch Exkurse zu spezifischen Themen im Kontext von Bauträgersgesellschaften, das Bauträgervertragsgesetz und das Umsatzsteuergesetz.

Diese Erläuterungen bilden wiederum die Basis für das dritte Kapitel, in dem zunächst auf die Grundsätze der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung nach dem internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS 15 eingegangen wird und darauffolgend zwei Methoden der zeitraumbezogenen Umsatzerzielung von Bauträgersgesellschaften erläutert und abschließend unter die Bestimmungen des IFRS 15 subsumiert werden. Hierdurch soll argumentativ nachgewiesen werden, dass im Rahmen der Berichterstattung nach IFRS die Umsatzerlöse aus diesen Methoden nach IFRS 15 zeitraumbezogen zu realisieren sind.

Im Verlauf des vierten Kapitels werden zunächst die nationalen sowie internationalen Anforderungen und Prüfungsstandards im Hinblick auf die Abschlussprüfung dargestellt. Insbesondere wird Bezug auf die Standards ISA 200, ISA 300, ISA 315 (Revised 2019), ISA 330, ISA 500, ISA 520 und ISA 530 genommen. Hierauf aufbauend werden die Ergebnisse des zweiten und dritten Kapitels in den Kontext der dieser Standards gesetzt. Diese Aggregation des zweiten, dritten und vierten Kapitels dient im Verlauf des fünften Kapitels als Basis zur Erarbeitung eines Leitfadens zur Prüfung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung bei Bauträgersgesellschaften gemäß Definition in Kapitel 1.2.

Im sechsten Kapitel werden die Ergebnisse kritisch reflektiert sowie die Limitationen gegenständlicher Arbeit aufgezeigt. Abschließend erfolgt ein Ausblick auf zukünftige Entwicklungen in der Abschlussprüfung vor dem Hintergrund der fortschreitenden Nutzung künstlicher Intelligenz.

2. Charakteristika von Immobilien und Besonderheiten von Bauträgergesellschaften

Mit der Überarbeitung des internationalen Prüfungsstandards ISA 315 (Revised 2019) wurde die ursprüngliche Fassung durch klarere und verbesserte Anforderungen sowie erweitertes Anwendungsmaterial ergänzt, um den Risikobewertungsprozess des Abschlussprüfers zu verbessern.⁵ In Abbildung 1 wird der Prozess sowie die jeweiligen Prüfungshandlungen, die durch den Abschlussprüfer durchzuführen sind, grafisch dargestellt.

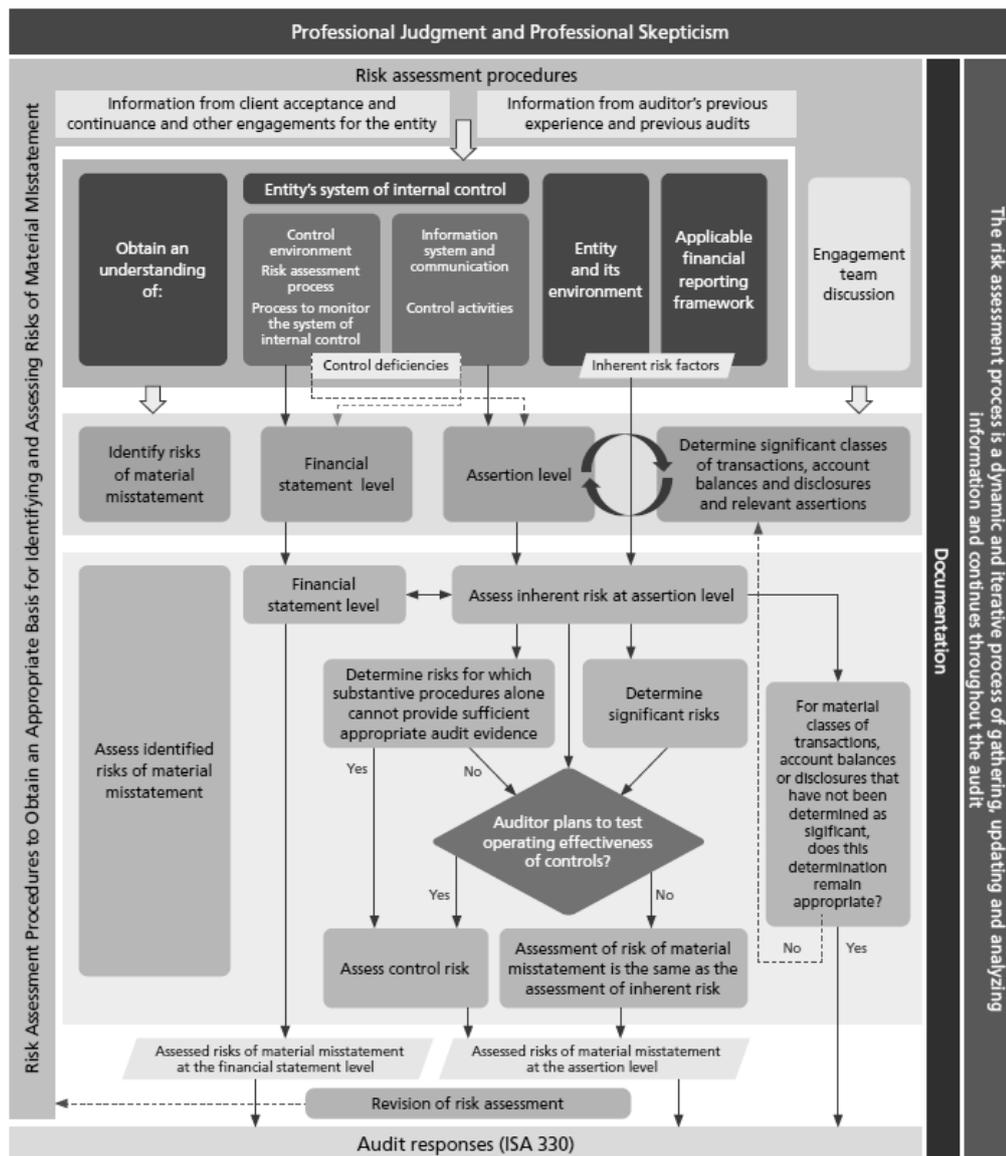


Abbildung 1: Prozess der Risikoidentifikation nach ISA 315 (Revised 2019).⁶

⁵ IFAC, 2019.

⁶ IFAC, 2019.

Bezugnehmend auf den in Abbildung 1 ersichtlichen Prozess zur Schaffung eines Verständnisses für Bauträgergesellschaften und deren Marktumfeld im Einklang mit dem ISA 315 (Revised 2019) soll in den folgenden Unterkapitel auf die Charakteristika von Immobilien und der unterschiedlichen Immobilienteilmärkte sowie auf die Besonderheiten von Bauträgergesellschaften eingegangen werden. Ziel ist es hierdurch die inhärenten Risikofaktoren von Bauträgergesellschaften ersichtlich zu machen. Im weiteren Verlauf der Arbeit werden mögliche Prüfungshandlungen zur Abdeckung der identifizierten Risiken dargestellt und schließlich im Prüfungsleitfaden festgehalten.

2.1 Immobilien

Eine Immobilie definiert sich grundsätzlich als ein abgeschlossener Raum, der über seine Nutzungsdauer einen bestimmten Nutzen stiftet. Folglich begründet sich der Charakter einer Immobilie vordergründig in der Nutzung. Hieraus ergibt sich, dass der Wert einer Immobilie abhängig von der Nachfrage nach ihrer Nutzungsmöglichkeit ist.⁷ Die wesentlichen Merkmale von Immobilien sind nachfolgend dargestellt:

- **Immobilität:** Immobilien sind durch ihre festgelegte räumliche Positionierung gekennzeichnet und unterliegen externen Effekten, die sich aus dieser Standortgebundenheit ergeben. Sie sind untrennbar mit ihrer Mikrolage, dem regionalen Umfeld im Sinne der Makrolage und den wirtschaftlichen sowie arbeitsmarktbedingten Gegebenheiten der jeweiligen Region verbunden.⁸
- **Heterogenität:** Immobilien sind weiter durch ihre Einzigartigkeit gekennzeichnet. Sie unterscheiden sich trotz architektonisch identischem Konzept und Grundriss durch die standortabhängige Belichtungs- sowie Beschallungssituation. Zusätzlich tragen bauliche Eigenheiten und etwaige Baumängel maßgeblich zur Heterogenität von Immobilien bei.⁹
- **Kontinuität:** Immobilien zeichnen sich durch eine ausgedehnte Nutzungsdauer aus, wodurch das investierte Kapital über einen langen Zeitraum im Unternehmen gebunden bleibt. Die Amortisationsdauer erstreckt sich in der Regel über einen langfristigen Horizont. Die Langlebigkeit von Immobilien führt vermehrt zu Veränderungen in der Eigentümerstruktur, die

⁷ vgl. Gondring, 2013.: 13.

⁸ vgl. Oertel, 2018.: 21.

⁹ vgl. Brauer, 2019.: 7.

mit erheblichen Transaktionskosten über die Gesamtnutzungsdauer einhergehen.¹⁰

- **Begrenzte Substituierbarkeit:** In seinem im Jahr 1943 publizierten Artikel *A Theory of Human Motivation* definierte Abraham H. Maslow das Bedürfnis nach Witterungsschutz als ein physiologisches Grundbedürfnis des Menschen, welches zwingend erfüllt werden muss.¹¹ Da Immobilien dieses existenzielle Bedürfnis gemäß ihrer Definition als abgeschlossener Raum befriedigen, kann folglich nicht auf sie verzichtet werden. Ferner sind Immobilien lediglich begrenzt substituierbar, weshalb die Nachfrage unelastisch auf Preisänderungen reagiert. Höhere Transaktionspreise haben folglich nur eine geringe Auswirkung auf das Verkaufsvolumen.
- **Hoher Kapitalbedarf und hohe Kapitalbindung:** Immobilien erfordern aufgrund ihrer begrenzten Teilbarkeit und der erheblichen Produktionskosten eine beträchtliche Kapitalinvestition. Die Zeitspanne der Kapitalbindung variiert in Abhängigkeit von der spezifischen Art der Immobilie oder des Immobilienprojektes sowie der geplanten Haltedauer.¹²
- **Hohe Transaktionskosten:** Die Übertragung von Immobilien zieht, ausgenommen bei Vorliegen einer besonderen steuerlichen Ausnahme, steuerliche Abgaben, Gebühren sowie Erwerbsnebenkosten nach sich. Dazu zählen insbesondere die Grunderwerbsteuer, die Eintragungsgebühr, die Immobilienertragsteuer sowie Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen von Notaren, Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, Rechtsanwälten und Immobilienmaklern im Zusammenhang mit der Transaktion.¹³
- **Hohe Erhaltungskosten:** Infolge ihrer langen Nutzungsdauer entstehen während des Lebenszyklus einer Immobilie erhebliche Kosten für Verwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung. Mit dem fortschreitenden Alter der Immobilie können substanzielle Maßnahmen zur Erhaltung erforderlich werden.¹⁴

¹⁰ vgl. Vornholz, 2013.: 7.

¹¹ vgl. Maslow, 1943.: 3.

¹² vgl. Brauer, 2019.: 8.

¹³ vgl. Vornholz, 2013.: 8.

¹⁴ vgl. Oertel, 2018.: 23.

- **Eingeschränkte Mobilität:** Aufgrund des hohen Transaktionsvolumens und der Komplexität in Bezug auf technische und rechtliche Aspekte haben Immobilien einen langen Vermarktungszeitraum.¹⁵

2.2 Immobilienmarkt

Unter dem Begriff *Immobilienmarkt* wird in der Regel der Ort des Zusammentreffens von Angebot und Nachfrage nach Immobilien verstanden. Aufgrund des Aufeinandertreffens einer Vielzahl unterschiedlicher Anbieter und Nachfrager ist der Immobilienmarkt als Polypol zu klassifizieren.¹⁶ Die wesentliche Besonderheit des Immobilienmarkts gegenüber sonstigen Investitions- und Verbrauchsgütermärkte begründet sich in den Charakteristika der Immobilien, insbesondere der Standortgebundenheit. Die Immobilität erzeugt eine spezifische Marktsituation, in der das Angebot räumlich gebunden ist und Immobilien folglich nicht überall angeboten werden können. Aufgrund dieser räumlichen Trennung setzt sich der Immobilienmarkt aus einer Vielzahl von Teilmärkten zusammen. Die Teilmärkte wiederum unterscheiden sich neben der geographischen Lage ebenso durch Abweichungen in der Struktur, der Bevölkerungs- und Bebauungsdichte, der Finanzkraft und der Grundstückspreise.¹⁷ Dieses funktionale System des Immobilienmarktes ist in Abbildung 1 illustriert.

Eine weitere Besonderheit des Immobilienmarktes ist die Abweichung vom Modell eines vollkommenen Marktes. Bedingt durch die zuvor beschriebene Heterogenität von Immobilien entstehen Präferenzen für bestimmte Angebote oder Anbieter. Zudem können Anbieter aufgrund der langen Herstellungsdauer nur verzögert auf kurzfristige Marktschwankungen reagieren. Daher ist das Angebot im Vergleich zum vollkommenen Markt unelastisch. Immobilienmärkte zeichnen sich zudem durch eine niedrige Markttransparenz aus, da die Vielzahl an Teilmärkten in Verbindung mit unterschiedlichen Organisationsformen der Immobilienvermarktung sich negativ auf den Zugriff auf grundlegende Marktinformationen auswirkt.¹⁸

¹⁵ vgl. Oertel, 2018.: 23.

¹⁶ vgl. Vornholz, 2013.: 10.

¹⁷ vgl. Gondring, 2013.: 21.

¹⁸ vgl. Gondring, 2013.: 22.

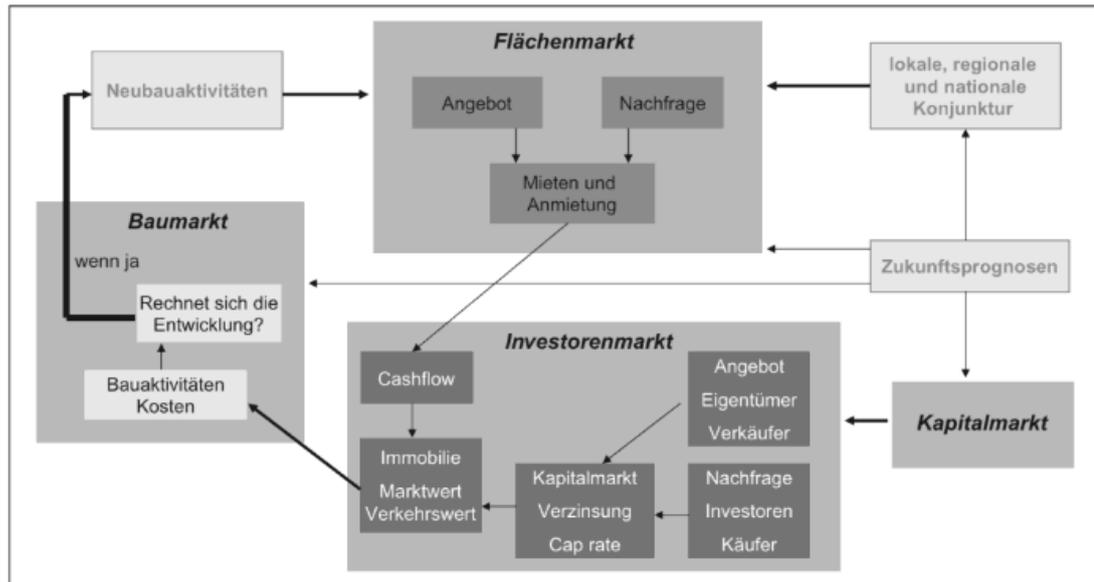


Abbildung 2: Funktionales System des Immobilienmarkts.¹⁹

Vor dem Hintergrund der spezifischen Gegebenheiten, lassen sich nachstehende Charakteristika festhalten:

- **Unvollkommenheit:** Bedingt durch die Heterogenität von Immobilien zeigen sich marktseitig unterschiedliche Präferenzen zwischen Käufer und Verkäufer. Beispielsweise bedingt die Standortgebundenheit einer Immobilie eine Imperfektion, da Verkäufer und Käufer unter Umständen einer räumlichen Trennung unterliegen. Ein weiteres Merkmal eines imperfekten Marktes begründet sich in der geringen Transparenz.²⁰
- **Geringe Markttransparenz:** Aufgrund der Vielzahl und der Vielfalt der Teilmärkte gibt es für die Öffentlichkeit ein geringes Angebot an grundlegenden Marktinformationen wie Immobilienbeständen, Mietentwicklung, Leerstandsentwicklung oder Transaktionsdaten. Die genannten Informationen stehen meist nur betrieblich tätigen Marktteilnehmern zur Verfügung. Durch diese asymmetrische Informationsverteilung kann es zu Marktverzerrungen kommen.²¹
- **Inelastizität des Angebots:** Der Begriff der Angebotselastizität beschreibt die Intensität der Veränderung des Angebots als Reaktion auf eine

¹⁹ vgl. Gondring, 2013.: 22

²⁰ vgl. Brauer, 2019.: 9.

²¹ vgl. Just et al., 2017.: 4.

Veränderung der Nachfrage. Bedingt durch die lange Herstellungsdauer von Immobilien führt ein Anstieg der Nachfrage nicht zwingend zu einem entsprechenden Anstieg des Angebots. Das Angebot ist folglich unelastisch und reagiert verzögert auf einen Nachfrageanstieg.²²

- **Preisschwankungen:** Immobilienpreise bilden sich durch die Interaktion aus Geldmarkt, Kapitalmarkt und den unterschiedlichen Immobilienmärkten.²³ Beispielsweise ergibt sich im Zusammenspiel aus Vermietungsnachfrage und -angebot die Marktmiete am Vermietungsmarkt. Die Preise auf den Investitionsmärkten sind grundsätzlich an die Marktmiete gekoppelt. Höhere Marktmieten begründen in der Regel höhere Kaufpreise an den Investitionsmärkten. Umgekehrt muss eine Preiserhöhung an den Investitionsmärkten nicht unbedingt mit einem Anstieg der Marktmieten verknüpft sein. Die unterschiedlichen Immobilienmärkte sind zwar vernetzt, jedoch nicht deckungsgleich. So können steigende Preise an den Investitionsmärkten einen Anreiz für Bauträgersgesellschaften darstellen neue Projekte zu entwickeln, die wiederum das Angebot auf den Vermietungsmärkten anheben.²⁴

Wie bereits dargelegt, gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Teilmärkte. Eine Einteilung dieser Teilmärkte kann zunächst auf Basis ihrer Ortsgebundenheit vorgenommen werden. Unterschieden werden in der Regel lokale, regionale und überregionale Immobilienmärkte, wobei letztere weiter in national und international unterteilbar sind. Eine Möglichkeit zur weiteren Unterteilung dieser ortsbezogenen Teilmärkte ist nach der Art der Immobilie.²⁵ In der Literatur wird gewöhnlich in Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Logistikimmobilien und Sonderimmobilien unterschieden.

- **Wohnimmobilien:** Hierbei handelt es sich um Immobilien, die primär zu Wohnzwecken dienen. Bezogen auf die Art der Nutzung wird weiter in externe Vermietung und Eigennutzung unterschieden.²⁶

²² vgl. Brauer, 2019.: 9.

²³ a.a.O.: 9.

²⁴ vgl. Just et al., 2017.: 5.

²⁵ vgl. Gondring, 2013.: 14.

²⁶ vgl. Vornholz, 2013.: 10.

- **Gewerbeimmobilien:** In die Kategorie der Gewerbeimmobilien werden Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien und Immobilien für industrielle Nutzung differenziert.²⁷ Büroimmobilien dienen vorwiegend der betrieblichen Nutzung durch Dienstleistungsanbieter und zur Durchführung administrativer Tätigkeiten.²⁸ Einzelhandelsimmobilien sind für den Betrieb von stationärem Einzelhandel vorgesehen. In dieser Subkategorie erfolgt eine weitere Unterteilung nach Lage, Produktkategorie oder Betriebsart.²⁹
- **Logistikimmobilien:** Diese Anlageklasse umfasst eine breite Palette von Immobilienarten, darunter Logistikzentren, Lagerhäuser, Distributionszentren, Hochregallager, Umschlaghallen sowie spezialisierte Einrichtungen wie Kühlhäuser und Lager für gefährliche Stoffe.³⁰
- **Sonderimmobilien:** Als Sonderimmobilien werden jene Immobilien klassifiziert, die für eine bestimmte Nutzung errichtet wurden und dieser Nutzungsart über ihre Gesamtnutzungsdauer dienen sollen. Aufgrund ihrer individuellen Nutzungsart haben Sonderimmobilien eine geringe Mobilität bzw. Liquidierbarkeit.³¹ Sie werden daher auch als *single use Immobilien* bezeichnet und umfassen in der Regel Gastronomie- und Beherbergungsgebäude wie Hotels, Restaurants sowie Senioreneinrichtungen, Sport- und Freizeitimmobilien.³²

Weiters können Immobilienmärkte anhand des Lebenszyklus der Liegenschaften segmentiert werden. Hierbei werden die Phasen der Projektentwicklung, der Nutzung und der Verwertung differenziert woraus sich folglich Teilmärkte für Immobilien in der Entwicklung, Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltener Immobilien ergeben. Ebenso kann in Vermietungsmarkt, Investitionsmarkt, Flächenmarkt und Baumarkt unterschieden werden.³³

Ähnlich zu den meisten Konsum- und Investitionsgütermärkten sind die Immobilienteilmärkte ebenfalls von externen Effekten abhängig. Maßgebliche Einflussfaktoren auf die Nachfrage sind einerseits die Entwicklung der Einkommen

²⁷ vgl. Duursma, 2023.: 27.

²⁸ vgl. Wernecke, 2004.: 25.

²⁹ vgl. Vornholz, 2013.: 10.

³⁰ vgl. Kranewitter, 2018.: 81.

³¹ vgl. Bienert, 2018.: 3.

³² vgl. Gondring, 2013.: 14.

³³ vgl. Vornholz, 2013.:10.

und inhärent hiermit verbunden die Entwicklung der Arbeitsmärkte. So steigt die Nachfrage in einem Aufschwung und fällt in einem Abschwung. Diese Mechanik gilt für die meisten Assetklassen, wobei sich die Effekte zeitversetzt und mit unterschiedlicher Intensität in den Teilmärkten niederschlagen. Beispielsweise ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien resilienter als die Nachfrage nach Büroflächen, da letztere Assetklasse direkter am Produktionszyklus der Wirtschaft hängt.³⁴ Andererseits wird die Nachfrage durch den Zinssatz bestimmt, da Investitionen in Immobilien kapitalintensiv sind und daher selten ausschließlich durch Eigenmittel finanziert werden. Zusätzlich zu den genannten Effekten bewirkt das Bevölkerungswachstum eine erhöhte Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen.³⁵

2.2.1 Marktpreismechanismus

Wie eingangs dargelegt wird unter dem Begriff Immobilienmarkt das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage nach Immobilien verstanden. Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage wiederum beeinflusst den Preis. In einem Käufermarkt, d.h. wenige Nachfrager stehen vielen Anbietern gegenüber, bestimmen die Nachfrager das Marktgeschehen und die Preise sinken. Tendiert der Immobilienmarkt hingegen zum Verkäufermarkt, in dem wenige Anbieter einer Vielzahl an Nachfragern gegenüberstehen, bestimmen die Anbieter das Marktgeschehen und die Preise steigen.³⁶ Abbildung 2 zeigt die Veränderung des Marktpreises durch eine Änderung der Nachfrage und des Angebots.

³⁴ vgl. Just et al., 2017.: 5.

³⁵ a.a.O.: 5.

³⁶ vgl. Gondring, 2013.: 25.

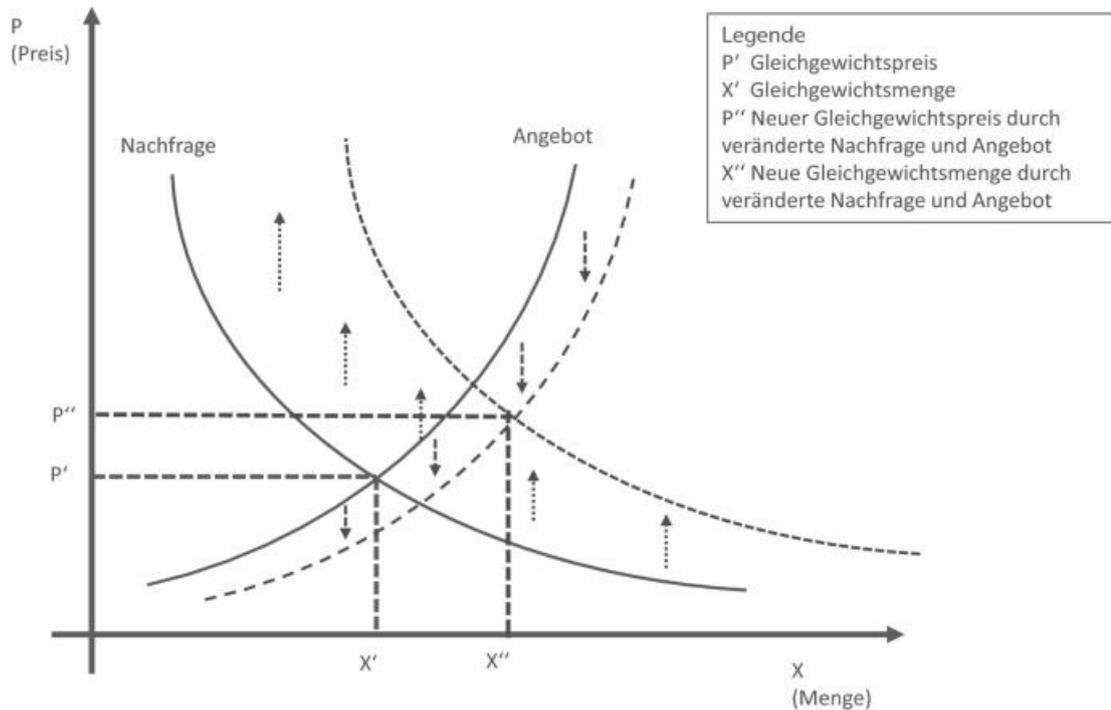


Abbildung 3: Mechanismus der Marktpreisbildung.³⁷

Aus Abbildung 2 werden die grundsätzlichen Mechanismen der Marktpreisbildung ersichtlich. Erhöht sich das Angebot bei gleichbleibender Nachfrage, sinkt der Marktpreis. Verringert sich das Angebot bei gleichbleibender Nachfrage, steigt der Marktpreis. Umgekehrt steigt der Marktpreis, wenn sich die Nachfrage bei konstantem Angebot erhöht und sinkt, wenn sich die Nachfrage bei konstantem Angebot verringert. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es zu einer Verschiebung des Gleichgewichtspreises in Abhängigkeit zum Verhältnis von Angebot und Nachfrage kommt. Im Kontext des Immobilienmarktes ist jedoch festzuhalten, dass die Marktpreisfindung für Bestandsimmobilien und Neubauten unterschiedlich erfolgt.

Der Verkäufer einer Bestandsimmobilie wird in der Regel einen möglichst hohen Verkaufspreis anstreben. Zur präzisen Preisfestlegung kann der Verkäufer auf Vergleichspreise ähnlicher Objekte zurückgreifen oder ein professionelles Wertgutachten in Auftrag geben. Es besteht jedoch keine Garantie dafür, dass ein potenzieller Käufer bereit ist, diesen Preis zu zahlen. Daher kann es vorkommen, dass eine Immobilie über einen festgesetzten Wert verfügt, der jedoch im Marktgeschehen nicht realisierbar ist. Infolgedessen fallen Wert und Preis einer

³⁷ vgl. Dathe, Dathe, Weise, Dathe & Helmholt, 2021.: 9.

Immobilie auseinander. Der Preis wird maßgeblich durch die Nachfrage beeinflusst. Daher finden Verhandlungen zwischen Verkäufer und Käufer statt, und es entsteht ein Preisrahmen. Der Verkäufer strebt an, einen möglichst hohen Preis zu erzielen, wobei er eine Mindestgrenze setzt. Der Käufer hingegen versucht, einen möglichst niedrigen Preis zu zahlen, wobei er eine Obergrenze festlegt. Wenn sich beide Parteien innerhalb dieses Preisrahmens bewegen, ist der Abschluss des Vertrags für beide Seiten vorteilhaft. Wenn eine Partei jedoch ihre Grenze überschreiten oder unterschreiten muss, ist der Vertrag lediglich einseitig vorteilhaft.³⁸

Bei Neuentwicklungen durch einen Bauträger kann die Preisbestimmung auf zwei Weisen erfolgen. Einerseits Andererseits kann mittels Ertragswertverfahren der zukünftige Wert der Immobilie bestimmt werden, der im Regelfall dem Marktpreis entspricht. Andererseits kann die Preiskalkulation als primäre Grundlage zur Preisfindung dienen. Hierbei werden sämtliche Herstellungskosten mit dem gewünschten Profit addiert, um den Angebotspreis zu bestimmen. Wenn der am Markt erzielbare Preis niedriger ist als der Angebotspreis, unterbleibt die Durchführung des Bauprojekts, da es unwirtschaftlich ist. Umgekehrt wird das Bauvorhaben umgesetzt, wenn der Marktpreis höher als der Angebotspreis ist. Der Bauträger kann die Gewinnmarge nicht frei festsetzen, sondern ist an das Marktgeschehen gebunden. Um die Marktgegebenheiten zu erheben, erfolgt einerseits die Evaluierung, ob eine ausreichende Anzahl zahlungsfähiger und interessierter Käufer vorhanden ist. Andererseits werden die Angebote der Konkurrenz analysiert. Mithilfe dieser Beurteilungen wird der Preis festgelegt. Demzufolge besitzt der Bauträger anfänglich die Preissetzungskompetenz. Sollte jedoch am Abschluss des Verkaufsprozesses der erwünschte Gewinn nicht erzielt werden, geht diese Fähigkeit auf die Nachfrageseite über. Die Reduktion der Gewinnmarge kann auf zwei Hauptursachen zurückgeführt werden. Erstens können die Vorfinanzierungskosten höher ausfallen als anfänglich kalkuliert, wenn nicht alle Verkäufe innerhalb des ursprünglich festgelegten Vermarktungszeitraums erfolgen und der Bauträger die Vorfinanzierung über eine längere Zeitspanne bereitstellen muss. Zweitens können die Vertriebskosten steigen, wenn die Vermarktungsdauer länger ausfällt als geplant und eine intensivere Vertriebstätigkeit erforderlich ist. Auch das Zinsumfeld spielt eine Rolle bei den geplanten Baukosten. Erhöhen sich die Zinsen während der Herstellungsdauer, steigen bei variabler Finanzierung des Bauprojekts folglich die Baukosten. Um derartige zusätzliche Aufwendungen zu

³⁸ vgl. Gondring, 2013.: 26.

reduzieren und die Produkte schnellstmöglich zu verkaufen, muss der Bauträger seine Preisvorstellungen anpassen. Dies führt dazu, dass der ursprünglich angebotene Preis und der letztendlich erzielte Preis voneinander abweichen.³⁹

Die Methode der Marktpreisfindung stellt eine der Besonderheiten von Bauträgern gegenüber anderen Immobilienunternehmen dar. Im folgenden Kapitel erfolgt zunächst eine Definition des Bauträgergewerbes. Anschließend werden die Merkmale von Bauträgersgesellschaften mit besonderem Fokus auf das Umsatzsteuergesetz (UStG) und das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) beschrieben.

2.3 Besonderheiten von Bauträgersgesellschaften

Der Tätigkeitsbereich eines Bauträgers in Österreich wird im § 117 Abs. 4 GewO 1994 definiert und umfasst „*die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden*“.⁴⁰ Das zentrale Element des Bauträgers ist dabei die Verantwortung für die wirtschaftliche und organisatorische Durchführung eines Bauvorhabens.⁴¹ Kallinger (2002) führt diesbezüglich weiter aus, dass die Organisation den Kernbereich des Bauträgerwesens darstellt, wobei dieser sich über die ökonomischen Aspekte, die Finanzierung sowie die Koordination der Planer und Gewerke erstreckt. Hierzu ist jedenfalls festzuhalten, dass der Bauträger selbst keine fachspezifischen, ausführenden Teilaufgaben übernimmt.⁴² Neben der Organisationskompetenz stellt Altmann (2021) die Kernfunktionen von Bauträgern im Sinne des 5-Säulen-Modells dar:⁴³

- **Bauherrenfunktion:** Bauträger agieren selbst als Bauherren oder als direkter Stellvertreter des Bauherrn. Diese funktionale Überordnung der Bauträger über die Planer und ausführenden Gewerke ist ein zentrales Merkmal des Bauträgerwesens und entspricht der Auffassung von Kallinger (2002), dass die Organisation eines Bauvorhabens Kernkompetenz eines Bauträgers ist.⁴⁴

³⁹ vgl. Gondring, 2013.: 25.

⁴⁰ vgl. § 117 Abs 4 GewO.

⁴¹ vgl. Trefil, 2007.: 153.

⁴² vgl. Kallinger, 2002.: 259.

⁴³ vgl. Altmann, 2021.: 522.

⁴⁴ vgl. Kallinger, 2002.: 260.

- **Drittbindung:** Bauträger handeln in eigenem Namen, sind jedoch jenen Dritten verpflichtet, für die gebaut wird. Die Drittbindung gegenüber den Kunden besteht bereits während der Durchführung eines Bauvorhabens.⁴⁵
- **Treuhandenschaft:** Das Bauträgerwesen ist gekennzeichnet durch die treuhänderische Natur. Es gilt ein Gebot zur Optimierung des Bauvorhabens in rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht sowie die Wahrnehmung der Interessen aus dem Vertragsverhältnis mit den Kunden.⁴⁶
- **Gesamtverantwortung:** Diese umfasst neben der Verantwortung für das gesamte Bauvorhaben ebenso Fehler, die im Rahmen der Vergabe von Gewerken durch die Auftragnehmer verursacht werden. Überdies tragen Bauträger die Verantwortung gegenüber Kunden in allen Bereichen des Bauvorhabens in wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht sowie rechtlich im Sinne der Verschaffung der Rechtsstellung.⁴⁷
- **Konzentrationsprinzip:** Bauträger haben sich auf deren Aktivitäten zu konzentrieren. In diesem Kontext wird insbesondere die Ausdehnung des Wirkungskreises bei Ausführung eigener Bauvorhaben verstanden, da diese zu Interessenkonflikten führen kann. Ein Zusammenfall von gewerberechtlichen Funktionen ist grundsätzlich zulässig, setzt jedoch eine erhöhte Sorgfaltspflicht insbesondere in Bezug auf die Treuhandenschaft voraus.⁴⁸

Der maßgebliche Unterschied zu herkömmlichen Bauunternehmen besteht darin, dass Bauträgersgesellschaften Immobilien nicht auf fremden, sondern auf eigenen Grundstücken errichten und schlussendlich Eigentums- oder Nutzungsrechte auf die jeweiligen Erwerber übertragen. Aufgrund der geschilderten Abgrenzung zu den üblichen Bauunternehmen ergeben sich für Bauträgersgesellschaften faktische und rechtliche Besonderheiten, insbesondere in Bezug auf die Umsatzsteuer und die damit verbundene Vorsteuerabzugsberechtigung.⁴⁹

⁴⁵ vgl. Kallinger, 2002.: 260.

⁴⁶ a.a.O.: 260

⁴⁷ a.a.O.: 260

⁴⁸ a.a.O.: 260

⁴⁹ vgl. Schmidl, Theuermann & Maier, 2019.: 147.

2.3.1 Bauträgersgesellschaften im Umsatzsteuerrecht

In der Regel erzielen Bauträgersgesellschaften Umsätze im Zusammenhang mit Grundstücken, wobei diese im Sinne des Umsatzsteuergesetzes unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Superädifikate und Baurechte umfassen. In diesem Zusammenhang gilt der Grundsatz, dass Grundstücksumsätze, sohin Umsätze aus der Lieferung von Grundstücken, gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 UStG, unecht steuerbefreit sind und damit keinen Vorsteuerabzug rechtfertigen. Hintergrund dieser Regelung ist die Vermeidung einer doppelten Verkehrssteuerbelastung. § 6 Abs. 2 UStG ermöglicht jedoch die Option auf diese Steuerbefreiung zu verzichten und zur Umsatzsteuer zu optieren. Die Ausübung dieser Option ist in der Regel dann sinnvoll, wenn der Erwerber des Grundstücks zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Im Falle der steuerfreien Veräußerung kommt es verkäuferseitig gegebenenfalls zu einer Korrektur der Vorsteuern gemäß § 12 Abs. 10 ff. UStG über einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren, die im Zusammenhang mit dem Grundstück geltend gemacht wurden, beispielsweise im Zuge der Anschaffung, der Herstellung oder von Großreparaturen.⁵⁰

Im Kontext der Vorsteuern hält § 12 Abs. 4 UStG ferner fest, dass abziehbare und nicht abziehbare Vorsteuern aufzuteilen sind. Das Umsatzsteuergesetz normiert jedoch keine spezifische Vorgabe hinsichtlich der Methodik der Aufteilung. Daraus lässt sich ableiten, dass jede Methode zulässig ist, die im jeweiligen Fall eine ökonomisch korrekte Aufteilung der Vorsteuerbeträge ermöglicht. Der herrschenden Lehre zufolge soll die Aufteilung anhand eines Schlüssels erfolgen, der keine erheblich falschen Ergebnisse liefert. Als angemessene Anhaltspunkte gelten in der Regel Kostenrechnung sowie Aufwands- und Ertragsrechnungen. Grundsätzlich besagt § 12 Abs. 4 UStG, dass die Vorsteuerbeträge den unecht steuerbefreiten und den übrigen Umsätzen bei wirtschaftlicher Betrachtung, ganz oder teilweise, zuzurechnen sind. Vereinfachend kann die Aufteilung auch im Verhältnis jener Umsätze, die zum Ausschluss vom Vorsteuerabzug geführt haben zu den übrigen Umsätzen in abziehbare und nicht abziehbare Vorsteuerbeträge erfolgen. Verkürzt dargestellt werden in der Praxis nachstehende Aufteilungsformen verwendet: direkte Zuordnung der Vorsteuerbeträge, Aufteilung nach Umsätzen in steuerfreie und übrige Umsätze oder jede weitere Methode, die kein erheblich falsches Ergebnis liefert.⁵¹

⁵⁰ vgl. Schmidl, Theuermann & Maier, 2019.: 147

⁵¹ vgl. Schmidl, Theuermann & Maier, 2019.: 148.

Nicht nur aufgrund der Besonderheiten in Bezug auf die Umsatzsteuer, sondern auch durch die rechtlichen Rahmenbedingungen ihrer Leistungserbringung nehmen Bauträgergesellschaften innerhalb der Baubranche eine besondere Rolle ein. Im Rahmen ihrer vertraglichen Vereinbarungen verpflichten Bauträgergesellschaften sich dazu, einem Erwerber das Recht auf Eigentum, Wohnungseigentum, Baurecht, Bestandsrecht oder andere Nutzungsrechte einschließlich Leasing, an zu errichtenden oder umfassend zu sanierenden Immobilien zu übertragen.⁵² Diese Definition findet sich sinngemäß im Bauträgervertragsgesetz wieder.

2.3.2 Grundzüge des Bauträgervertragsgesetzes

Das Bauträgervertragsgesetz trat am 1. Januar 1997 als erstes Spezialgesetz zur Regelung der Beziehung zwischen Erwerber und dem Bauträger in Kraft. Ziel des BTVG ist der Schutz des Erwerbers vor dem Verlust bereits geleisteter Anzahlungen im Falle der Insolvenz des Bauträgers bei noch zu errichtenden oder umfassend zu sanierenden Gebäuden. Aus diesem Ziel ergibt sich der Leitgedanke des BTVG, das Risiko Käufers seine Vorauszahlungen im Falle der Insolvenz des Bauträgers nicht zu verlieren, zu mitigieren. Hierzu hat der Bauträger den Erwerber vom Verlust der Vorauszahlungen sicherzustellen. Erst bei Sicherstellung werden die Zahlungen vor Fertigstellung des Vertragsobjekts per Gesetz fällig.⁵³ Wesentlichste Neuerung im Zuge der Novelle 2008 war die Anpassung an Gesetzeslücken, die den Erwerber bis dato bei Insolvenz des Bauträgers nicht vor dem Verlust der Anzahlungen geschützt haben. Ergebnis der Novellierung war eine Ergänzung dieser Sicherstellung durch die Einführung eines zweiten Ratenplans. Um die verbleibenden Risiken des Erwerbes im Insolvenzfall des Bauträgers zu minimieren, wurde im *Ratenplan A* normiert, dass der Bauträger bei Vorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers zusätzlich eine Bankgarantie bereitzustellen hat. Im *Ratenplan B* wurden die Ratenzahlungen so strukturiert, dass Verluste reduziert werden sollen, indem die Fälligkeiten der Raten später eintreten. Darüber hinaus wurde die verpflichtende Absicherung bestimmter Gewährleistungsrisiken aus dem Bauträgervertrag durch einen Haftrücklass eingeführt.⁵⁴ Wie zuvor dargelegt, regelt das BTVG die vertragliche Beziehung zwischen Bauträgern und Erwerbern und entfaltet seine Wirkung folglich auf den zwischen diesen Parteien abgeschlossenen *Bauträgervertrag*.

⁵² vgl. Schmidl, Theuermann & Maier, 2019.: 148.

⁵³ vgl. Witt-Döring, 2023.: 309.

⁵⁴ a.a.O.: 309.

Gemäß § 2 Abs. 1 BTVG ist ein Bauträgervertrag „*ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen*“.⁵⁵ Bauträger ist gemäß § 2 Abs. 4 BTVG „*wer sich verpflichtet, dem Erwerber diese Rechte einzuräumen*“.⁵⁶ Der Anwendungsbereich des BTVG umfasst Bauträgerverträge bei denen der Erwerber zur Zahlung von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche an den Bauträger oder Dritte verpflichtet ist, bevor das Gebäude fertiggestellt wird.⁵⁷ Folglich ist der Geltungsbereich zweiseitig definiert. Einerseits durch den Zweck des Vertrags, dem Erwerb von Rechten an neu zu errichtenden oder durchgreifend zu sanierenden, bestehenden Immobilien, und andererseits durch die Höhe der vertraglich vereinbarten Vorleistungen des Erwerbers bestimmt wird.⁵⁸ Ein Bauträgervertrag im Sinne des § 2 Abs. 1 BTVG liegt aber auch dann vor, wenn der Käufer sein Recht an der Immobilie von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag jedoch mit dem Vertrag über die Herstellung beziehungsweise durchgreifende Erneuerung der Liegenschaft eine *wirtschaftliche Einheit* bildet.⁵⁹ Diese wurde durch das Urteil 9Ob12/16d des Obersten Gerichtshofs vom 21. April 2016 klargestellt, da zuvor in der Praxis Strukturen eingesetzt wurden, um den Anfall einer *doppelten Grunderwerbsteuer* zu vermeiden.⁶⁰ Abschließend ist festzuhalten, dass sich der Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BTVG nur auf Immobilien, die entweder neu errichtet oder durchgreifend erneuert werden sollen, beschränkt. Eine durchgreifende Erneuerung liegt in der Regel dann vor, wenn die Umbaukosten die Hälfte der Neuerstellungskosten erreichen. Infolgedessen fällt die Veräußerung eines fertiggestellten Objekts durch den Bauträger nicht unter das BTVG, auch wenn der Erwerber Vorleistungen zu erbringen hat. Beispielhaft sei hier die Vertragsunterzeichnung sowie Kaufpreiszahlung durch den Erwerber vor Übergabe des Objekts durch den Bauträger angeführt.⁶¹

2.4 Zusammenfassung

Zweck des zweiten Kapitels war es auf die Besonderheiten von Immobilien, der Immobilienteilmärkte und von Bauträgergesellschaften im Hinblick auf die

⁵⁵ vgl. Meingast & Luegmair, 2023: 98.

⁵⁶ a.a.O.: 98.

⁵⁷ a.a.O.: 98

⁵⁸ vgl. Witt-Döring, 2023: 313

⁵⁹ a.a.O.: 98.

⁶⁰ a.a.O.: 313

⁶¹ vgl. Witt-Döring, 2023: 323.

Leistungserbringung einzugehen. Die Erläuterungen sollen im Lichte des ISA 315 (Revised 2019) die Grundlage zur Risikoidentifikation bei der Umsatzrealisierung von Bauträgergesellschaften nach IFRS 15 durch den Abschlussprüfer bilden.

Zunächst wurden in Kapitel 2.1 die Besonderheiten von Immobilien beleuchtet. Zentrale Merkmale sind die Standortgebundenheit, die Kapitalintensität, die lange Herstellungs- und anschließende Nutzungsdauer sowie die Heterogenität. Letztere wirkt sich insbesondere auf den Immobilienmarkt.

Anschließend wurde in Kapitel 2.2 auf die Merkmale des Immobilienmarktes, die Auswirkung von Angebot und Nachfrage sowie externer Effekte auf das Marktgeschehen und insbesondere auf die Methodik der Marktpreisfindung von Bauträgergesellschaften eingegangen. Die Heterogenität von Immobilien wirkt sich maßgeblich auf den Immobilienmarkt bzw. die Teilmärkte aus und führt zu einer geringen Transparenz. Folglich sind nicht alle relevanten Informationen zur Identifikation der Marktposition zugänglich, was sich wiederum erschwerend auf die weitere strategische und operative Ausrichtung sowie auf die Preisgestaltung von Bauträgergesellschaften auswirken kann.

Abschließend wurden in Kapitel 2.3 die Charakteristika von Bauträgergesellschaften behandelt. Zunächst wurden der Begriff des Bauträgers definiert und die Unterschiede zu herkömmlichen Bauunternehmen aufgezeigt. Ein Besonderer Fokus wurde auf das Umsatzsteuergesetz und das Bauträgervertragsgesetz gelegt, da beide Gesetze wesentliche Auswirkungen auf die Leistungserbringung und somit auf die Umsatzrealisierung von Bauträgergesellschaften entfalten. Zusätzlich wurde im Exkurs zum Umsatzsteuerrecht auf die steuerliche Besonderheit der unecht steuerbefreiten Umsätze bei der Lieferung von Grundstücken gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 UstG und der Optierung zur Umsatzsteuer nach § 6 Abs. 2 UstG eingegangen. Letztere Regelung ist dann sinnvoll, wenn die Grundstücke an Erwerber geliefert werden, die vorsteuerabzugsberechtigt sind. Wie im Unterkapitel zu den Grundzügen des Bauträgervertragsgesetzes dargelegt, beziehen sich Bauträgerverträge grundsätzlich auf zukünftige Leistungen, jedoch besteht ein Unterschied zwischen Bauträger und Erwerber bezogen auf die zeitliche Fälligkeit dieser Leistungen. Entgegen der vertraglichen Verpflichtung des Bauträgers, die Rechte an der Liegenschaft erst nach ihrer Fertigstellung zu übertragen, tritt der Erwerber bereits während der Bauphase entsprechend dem gewählten Ratenplan in Vorleistung. Diesbezüglich hält § 10 Abs. 1 BTVG fest, dass die Vorauszahlungen jeweils erst nach Abschluss der Bauabschnitte gemäß § 10 Abs. 2 BTVG fällig sind. In diesem

Kontext schreibt § 13 Abs. 1 BTVG vor, dass die Fertigstellung der Bauabschnitte nach Maßgabe des Fortschritts des Gesamtbauvorhabens beurteilt wird. Da Bauträgern im Regelfall die technische Expertise zur Feststellung des Abschlusses der jeweiligen Bauabschnitte fehlt, hält § 13 Abs. 2 BTVG weiter fest, dass hierzu für Hochbau zuständige Ziviltechniker oder allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Bauwesen beigezogen werden können.⁶²

Auf Basis der im Sinne des ISA 315 (Revised 2019) dargelegten Besonderheiten von Bauträgergesellschaften und dem in der Regel verfolgten Geschäftsmodell, die Lieferung von Grundstücken, soll im nächsten Kapitel auf die Methoden der zeitraumbezogenen Realisierung von Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten eingegangen. Ebenso erfolgt eine Subsumierung der Methoden unter den anzuwendenden internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS15.

⁶² vgl. Witt-Dörning, 2023.: 327.

3. Methoden der Umsatzrealisierung bei Bauträgersgesellschaften

Entsprechend des in Kapitel 1.2 festgelegten Forschungsgegenstands, der sich auf nach International Financial Reporting Standards (IFRS) bilanzierende Bauträgersgesellschaften beschränkt, werden im Verlauf des dritten Kapitels zunächst die Grundsätze der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 dargestellt, um den rechtlichen Rahmen der Berichterstattung nach IFRS abzustecken. In einem Exkurs zum ersten Unterkapitel wird zusätzlich Bezug zur Darstellung von Kundenverträgen im Abschluss von Bauträgersgesellschaften genommen. Nachfolgend werden die Methoden der Umsatzrealisierung von Bauträgersgesellschaften durch die Percentage-of-Completion Methode (POC-Methode) und Forward-Funding Transaktionen beleuchtet. Abschließend erfolgt in den jeweiligen Unterkapitel die Subsumierung der angeführten Methoden unter die Bestimmungen des Rechnungslegungsstandard IFRS 15. Ziel der Subsumierung ist es argumentativ aufzuzeigen, dass die Umsätze, die durch die angeführten Methoden erzielt werden, nach den Bestimmungen des IFRS 15 zu realisieren und im Abschluss auszuweisen sind. Diese Argumentation dient als Basis für die Erstellung des Leitfadens zur Prüfung der Umsatzerlöse von Bauträgersgesellschaften im vierten Kapitel.

3.1 Grundlagen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15

Im Mai 2014 veröffentlichte das IASB den Rechnungslegungsstandard IFRS 15, der neue Grundsätze für die Realisierung von Umsatzerlösen aus Kundenverträgen festlegt. Durch die Einführung des IFRS 15 wurden die bis dato gültigen Bestimmungen des IAS 18, IAS 11 und sonstigen Bestimmungen betreffend die Umsatzrealisierung ersetzt. Im Zusammenhang mit dem Forschungsgegenstand vorliegender Arbeit ist hier insbesondere IFRIC 15 zu nennen, der bisher die Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien regelte. Ziel des IFRS 15 war in diesem Kontext die bestehenden Unschärfen in der Auslegung des IFRIC 15 bei der Übertragung der Verfügungsgewalt sowie den inhärenten Risiken und Vorteile der Eigentümerschaft bei der Übertragung von Immobilien über Zeit zu eliminieren.⁶³

Gemäß den Vorschriften der IFRS sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten *Umsatzerlöse* (IAS 1.82) nur jene Erlöse zu erfassen, die sich aus der regulären Geschäftstätigkeit des Unternehmens ergeben. Dies schließt Erlöse ein, die eindeutig dem Hauptgeschäftsfeld des Unternehmens zugeordnet werden können. Der Anwendungsbereich des IFRS 15 ist ebenfalls auf die übliche

⁶³ vgl. Tong, 2014.: 1.

Geschäftstätigkeit des Unternehmens begrenzt. Darüber hinaus sind die Vorschriften des IFRS 15 ausschließlich auf Erlöse aus Verträgen mit Kunden anzuwenden. Gemäß IFRS 15.6 wird ein Kunde als eine Partei definiert, die vertraglich mit einem Unternehmen vereinbart hat, im Gegenzug für eine Leistung, Waren oder Dienstleistungen aus der regulären Geschäftstätigkeit des Unternehmens zu erhalten.⁶⁴

Zentraler Inhalt des IFRS 15 ist die Anwendung des 5-Schritte-Modells der Umsatzrealisierung auf sämtliche Erlöse aus Kundenverträgen. Die Schritte der Umsatzrealisierung umfassen:⁶⁵

- **Schritt 1:** Identifizierung von Verträgen mit Kunden.
- **Schritt 2:** Identifizierung der Leistungsverpflichtungen eines Vertrages.
- **Schritt 3:** Bestimmung des Transaktionspreises.
- **Schritt 4:** Aufteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtung eines Vertrags.
- **Schritt 5:** Erlösrealisierung bei Erfüllung einer Leistungsverpflichtung.

Folglich setzt ein Umsatzvorgang nach IFRS 15 im ersten Schritt das Vorliegen eines Vertrags mit einem Kunden voraus. Dieser muss wiederum die Kriterien des IFRS 15.9 erfüllen. Erstes Kriterium ist der Konsens der Vertragsparteien, der durch die beidseitige Zustimmung zum Vertrag und den dort festgehaltenen Pflichten beurkundet wird. Zweitens muss das leistende Unternehmen für jede Vertragspartei feststellen können, welche Rechte diese in Bezug auf die zu übertragenden Güter oder Dienstleistungen innehat. Drittens muss gewährleistet sein, dass das leistende Unternehmen die Zahlungsbedingungen für die zu übertragenden Güter oder Dienstleistungen feststellen kann. Viertes Kriterium ist die wirtschaftliche Substanz des Vertrags, die sich in der Veränderung des Risikos, der Zeitpunkte und der Höhe der künftigen Zahlungsströme infolge des Vertrags begründet.⁶⁶ Als fünftes Kriterium definiert IFRS 15.9 die Wahrscheinlichkeit des Erhalts der Gegenleistung des leistenden Unternehmens, „auf die es im Austausch für die auf den Kunden zu übertragenden Güter oder Dienstleistungen Anspruch hat“.⁶⁷

Schritt 2 bezieht sich auf die Identifizierung der Leistungsverpflichtung eines Vertrags und deren Festlegung als Rechnungseinheit. So hat das leistende Unternehmen im

⁶⁴ vgl. AFRAC 32, 2018.: 5.

⁶⁵ a.a.O.: 5.

⁶⁶ vgl. AFRAC 32, 2018.: 7.

⁶⁷ vgl. AFRAC 32, 2018.: 7.

Zeitpunkt des Abschlusses eines Vertrags mit einem Kunden die zugesagten Güter oder Dienstleistungen zu prüfen und jede Zusage „*ein eigenständig abgrenzbares Gut oder eine eigenständig abgrenzbare Dienstleistung*“ oder „*eine Reihe eigenständig abgrenzbarer Güter oder Dienstleistungen, die im Wesentlichen gleich sind und nach dem gleichen Muster auf den Kunden übertragen werden*“ als Leistungsverpflichtung zu identifizieren und als Rechnungseinheit festzulegen.⁶⁸ IFRS 15.27 hält im Zusammenhang mit der Trennbarkeit der Leistungsverpflichtung zwei kumulative Kriterien fest. Einerseits muss dem Kunden aus den zugesagten Waren oder Dienstleistungen ein Nutzen entstehen. Andererseits muss die Trennbarkeit der zugesagten Waren und Dienstleistungen von anderen zugesagten Waren oder Dienstleistungen desselben Vertrags gegeben sein. Da die Bauträgerverträge in der Regel keine sonstigen Waren oder Dienstleistungen außer der Übertragung der Rechte an der neu herzustellenden oder durchgreifend zu erneuernden Immobilie gibt, erfüllen sie die Vorgaben des IFRS 15.27.

Schritt 3 hat die Bestimmung des Transaktionspreises zum Gegenstand. Dieser ist als Gegenleistung für die Übertragung von Waren oder Dienstleistungen durch das leistende Unternehmen auf den Kunden zu verstehen. Neben dem Preis für die vertragsgegenständliche Immobilie sind auch Vertragskosten Teil des Transaktionspreises. Unter Vertragskosten werden sämtliche Kosten verstanden, die zur Errichtung eines Vertrags angefallen sind. IFRS 15.47 schreibt dem leistenden Unternehmen in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung der üblichen Geschäftstätigkeit vor. Gemäß IFRS 15.50 hat das leistende Unternehmen in Fällen variabler Komponenten des Transaktionspreises wie Boni, Rabatten, Skonti oder Strafzahlungen den jeweiligen Betrag zu schätzen. Bezogen auf die Unsicherheit des Eintritts variabler Komponenten, dürfen diese geschätzten Beträge gemäß IFRS 15.56 nur in einem Ausmaß realisiert werden, in dem sie bezogen auf den Wegfall der Unsicherheit zu keiner signifikanten Anpassung der Umsatzerlöse führen.⁶⁹

Bei der Verteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtung des Vertrags gemäß Schritt 4 hält IFRS 15.74 fest, dass das leistende Unternehmen bei einem Vertrag, der mehrere Leistungsverpflichtungen enthält, den Transaktionspreis auf Basis der Einzelveräußerungspreise zu verteilen hat. Können diese nicht direkt beobachtet werden, sind die jeweiligen Beträge gemäß den Methoden des IFRS

⁶⁸ vgl. AFRAC 32, 2018.: 9.

⁶⁹ vgl. IASB, 2014.

15.79 zu schätzen. Diese umfassen die angepasste Marktbewertung, die Ergänzung der erwarteten Kosten durch eine Marge oder die Residualwertmethode.

Im letzten Schritt werden die Modalitäten der Umsatzrealisierung definiert. Erlöse werden grundsätzlich bei Übertragung der Verfügungsmacht vom Unternehmen auf den Kunden realisiert. Die Verfügungsmacht ist ferner definiert als die Möglichkeit einen Nutzen aus dem Vermögenswert zu ziehen und dessen weitere Verwendung zu bestimmen. Nach IFRS 15.32 kann die Erlösrealisierung zeitpunktbezogen oder zeitraumbezogen erfolgen. Umsatzerlöse werden nach IFRS 15.35 zeitraumbezogen realisiert, sofern eines der nachstehenden Kriterien erfüllt wird:⁷⁰

- Mit der Erfüllung der Vertragspflichten durch das leistende Unternehmen zieht der Kunde einen Nutzen aus der erbrachten Leistung und verbraucht diesen simultan.
- Durch die Leistungserbringung des Unternehmens wird ein Vermögenswert hergestellt oder verbessert, der im Zeitraum der Herstellung oder Verbesserung in der Verfügungsgewalt des Kunden liegt.
- Mit der Leistungserbringung stellt das Unternehmen einen Vermögenswert her, der in keiner anderen Weise gebraucht werden kann, als im Vertrag definiert. Das Unternehmen hat dabei einen Zahlungsanspruch für die bis zur Fertigstellung erbrachten Teilleistungen und kann die Erfüllung des Vertrages durch den Kunden erwarten.

Sofern ein Unternehmen seine vertraglich vereinbarte Leistung nicht über einen Zeitraum hinweg erbringt, wird diese zeitpunktbezogen erfüllt. Folglich werden Umsätze im Zeitpunkt der Übertragung der Verfügungsmacht auf den Kunden realisiert. IFRS 15.38 hält diesbezüglich Faktoren zur Identifikation des Übertragungszeitpunkts fest:⁷¹

- Dem Unternehmen steht das Recht auf Bezahlung des Vermögenswertes zu.
- Der Kunde besitzt das Eigentumsrecht am Vermögenswert.
- Der Vermögenswert wurde physisch vom Unternehmen an den Kunden übertragen.

⁷⁰ vgl. IASB, 2014.

⁷¹ vgl. IASB, 2014.

- Der Nutzen-Lasten-Wechsel vom Unternehmen auf den Kunden hat stattgefunden.
- Die Abnahme des Vermögenswertes durch den Kunden ist erfolgt.

3.1.1 Darstellung von Verträgen mit Kunden im Abschluss

Abhängig vom Verhältnis der Leistung des Unternehmens und der Gegenleistung des Kunden, werden Verträge mit Kunden gemäß IFRS 15.105 entweder als aktiver Vertragsposten (*contract asset*) bzw. als Forderung oder als passiver Vertragsposten bilanziert. Hat der Kunde bereits einen Teilbetrag der Gegenleistung gezahlt, das Unternehmen jedoch seine Teilleistung noch nicht erbracht, erfolgt die Bilanzierung auf der Passivseite der Bilanz. Umgekehrt wird ein Aktivposten erfasst, wenn das Unternehmen Waren geliefert bzw. Vermögenswerte übertragen oder Dienstleistungen erbracht hat, der Kunde hingegen noch keine entsprechende Zahlung geleistet hat. Je nach Art des Anspruchs auf Gegenleistung des Kunden wird ein aktiver Vertragsposten oder eine Forderung bilanziert. Hängt die Gegenleistung des Kunden rein vom Zeitablauf ab, wird diese Gegenleistung als Forderung erfasst. Ist die Gegenleistung hingegen von etwas anderem als dem alleinigen Zeitablauf abhängig, wird ein aktiver Vertragsposten bilanziert. Die Bilanzierung von aktiven Vertragsposten und Forderungen erfolgt gemäß den Bestimmungen von IFRS 9 *Finanzinstrumente*. Etwaige Wertminderungen im Zusammenhang mit Kundenverträgen unterliegen ebenfalls der Bewertung, Darstellung und Offenlegung gemäß IFRS 9. Abweichungen zwischen dem ursprünglichen Ansatz einer Forderung und dem entsprechend realisierten Umsatz sind gemäß IFRS 15.107-108 als Aufwand zu erfassen.⁷²

Das leistende Unternehmen hat gemäß IFRS 15.110 zudem Angaben zur Art und der Höhe sowie dem zeitlichen Anfall und der verbundenen Unsicherheiten der Umsatzerlöse und den damit verbundenen Zahlungsströmen der Kundenverträge im Anhang zu machen. Diese qualitativen und quantitativen Angaben dienen der Transparenz der Abschlussadressaten und umfassen neben den Verträgen auch Ermessensentscheidungen und deren Änderungen im Zuge der Anwendung der Vorschriften zur Umsatzrealisierung sowie sämtliche Vermögensgegenstände, die aus der Aktivierung von Vertragskosten entstanden sind. IFRS 15.111 hält ferner fest,

⁷² vgl. IASB, 2014.

dass diese Angaben klar darzustellen und aufzugliedern sind, sodass wesentliche Informationen nicht verschleiert werden.⁷³

Auf Basis der vorangegangenen Erläuterung zur Bilanzierung von Erlösen aus Kundenverträgen, soll in den folgenden Unterkapiteln auf zwei Methoden der Erlöserzielung von Bauträgergesellschaften eingegangen werden. Bei der Veräußerung von Immobilienvorräten kommen in der Regel die Percentage-of-Completion Methode (POC-Methode) oder die Realisierung über Forward-Funding Verträge zur Anwendung. Beiden Methoden liegen Kundenverträge zugrunde und die daraus erzielbaren Erlöse gilt es über die Dauer des Bauvorhabens bis zur Fertigstellung bzw. Übergabe zeitraumbezogen zu realisieren.

3.2 Percentage-of-Completion Methode

Bei Vertragsabschluss hat ein Unternehmen für jede Leistungsverpflichtung festzustellen, ob diese innerhalb eines bestimmten Zeitraums oder zu einem spezifischen Zeitpunkt erfüllt wird. Sofern ein Unternehmen eine Leistungsverpflichtung nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt erfüllt, wird diese über einen bestimmten Zeitraum hinweg erfüllt.⁷⁴ Erfolgt die Übertragung der Verfügungsmacht auf den Kunden über einen bestimmten Zeitraum (POC-Methode) schreibt IFRS 15.39 vor, dass die diesbezüglichen Umsatzerlöse nach dem Fertigstellungsgrad zu realisieren sind. In der praktischen Anwendung bedeutet das, dass bei einer Leistungserfüllung durch das Unternehmen, beispielhaft in Höhe von 55%, entsprechend 55% des vertraglich vereinbarten Transaktionspreises als Umsatzerlös erfasst werden sollten. Überschreiten die Umsatzerlöse die zurechenbaren Auftragskosten, erfolgt bei Anwendung der POC-Methode eine Teilgewinnrealisierung pro Jahr in Höhe des Leistungsfortschritts.⁷⁵

Zur Messung des Fertigstellungsgrads definieren die Bestimmungen des IFRS 15.B15 ff verschiedene Ansätze, darunter output- und inputorientierte Verfahren. Es ist jedoch festzuhalten, dass bezüglich dieser Verfahren keine Wahlmöglichkeit besteht. Es besteht eine Verpflichtung jenes Verfahren auszuwählen, welches die fortlaufende Übertragung der Leistungsverpflichtung auf den Kunden am besten widerspiegelt. IFRS 15.40 hält ferner fest, dass für jede spezifische Leistungsverpflichtung eine einheitliche Methode anzuwenden ist. Bei output-orientierten Methoden wird der Fortschritt anhand der bisher erbrachten Leistung im Verhältnis zur Gesamtleistung

⁷³ a.a.O.

⁷⁴ vgl. Fischl, 2023.: 3.

⁷⁵ vgl. Hofbauer & Schiemer-Haberl, 2022.: 475.

ermittelt. Dies kann beispielsweise durch das Erreichen von vorher festgelegten Meilensteinen oder das Verhältnis bereits fertiggestellter Teile zur Gesamtleistung gemessen werden. Aufgrund der mit output-orientierten Methoden verbundenen Nachteile wie der erhöhten Komplexität in der Anwendung sowie die kostenintensivere Informationsbeschaffung, wird insbesondere bei Fertigungsaufträgen wie beispielsweise Bauträgerverträgen über die Errichtung oder durchgreifende Sanierung von Immobilien, zur Anwendung von inputorientierten Methoden zur Bestimmung des Fertigstellungsgrads tendiert.⁷⁶

Bei input-orientierten Methoden wird der Fertigstellungsgrad durch das Verhältnis zwischen bisher angefallenen Auftragskosten und den erwarteten Gesamtkosten bestimmt. In der Regel werden Bauaufträge an einen Generalunternehmer vergeben, der die weiteren Gewerke beauftragt. Dementsprechend werden in der Berechnung des Fertigstellungsgrades die bereits angefallenen Auftragskosten (Teilrechnungen) aus dem Generalunternehmervertrag durch die geschätzten Gesamtauftragskosten dividiert. Diese Herangehensweise wird als *Cost-to-Cost Methode* bezeichnet. Jedenfalls festzuhalten ist, dass bei Anwendung der *Cost-to-Cost Methode* gemäß IFRS 15.97 nur die unmittelbar mit dem Generalunternehmervertrag zusammenhängenden Auftragskosten berücksichtigt werden dürfen. Weiters ist sicherzustellen, dass die angefallenen Auftragskosten in einem proportionalen Verhältnis zur Leistungserbringung stehen, da der Fortschritt die anteilige Erfüllung der Leistungsverpflichtung gegenüber dem Kunden abzubilden hat. Folglich dürfen Kosten, die nicht zur Leistungserbringung beitragen, wie beispielsweise Kosten aufgrund von Ineffizienzen oder Kosten für Anbahnung eines Vertrags, bei der Ermittlung des Fertigstellungsgrades keine Berücksichtigung finden. Letztere müssen, sofern sie die Bedingungen des IFRS 15.91 ff erfüllen, als Vermögenswert aktiviert und planmäßig in Abhängigkeit des Leistungsfortschritts abgeschrieben werden. Ebenso müssen Kosten für Vorleistungen von Dritten gemäß IFRS 15.B19 lit b außer Acht gelassen und nur in Höhe der angefallenen Kosten als Umsatzerlös erfasst werden. Hintergrund dieser Regelung ist, dass die eigentliche Leistung des Unternehmens die Integration dieser Vorleistungen im geschuldeten Gesamtwerk ist und folglich kein Zusammenhang zwischen diesen Kosten und der Erfüllung der Leistungsverpflichtung besteht. Um eine exakte Darstellung der tatsächlichen Leistung des Unternehmens zu gewährleisten, kann die auf den tatsächlich angefallenen Kosten basierende Umsatzrealisierung nach IFRS 15.B19 lit. b

⁷⁶ vgl. Hofbauer & Schiemer-Haberl, 2022.: 476.

herangezogen werden, sofern die Vorleistungen von Dritten nicht klar von der Leistungsverpflichtung des Unternehmens trennbar sind, die Verfügungsgewalt deutlich vor der Erbringung diesbezüglicher Leistungen auf den Kunden übertragen wird, die Kosten für die Vorleistungen einen signifikanten Anteil der Gesamtkosten darstellen und das Unternehmen in geringem Ausmaß an der Ausgestaltung und Herstellung der Vorleistungen beteiligt war.⁷⁷

Da sich Gegebenheiten, wie beispielsweise die Auftragskosten bei der *Cost-to-Cost* Methode, im Verlauf des Leistungserbringungszeitraums verändern können, schreibt IFRS 15.43 vor, dass die Ermittlung des Fortschritts an die Veränderung dieser Gegebenheiten anzupassen ist. Diese Schätzungsänderungen sind gemäß IAS 8.32 ff prospektiv auf laufende Rechnung zu erfassen. Beispielsweise führt eine Erhöhung des Leistungsfortschritts im Vergleich zur ursprünglichen Erwartungshaltung zur Realisierung zusätzlicher Umsatzerlöse. Gegenteilig bedingt ein Rückgang des Fortschritts die Realisierung eines Teilverlusts. Je nach Ursache der Vertragsänderungen sind diese gemäß den Bestimmungen des IFRS 15.18 ff für Vertragsmodifikationen bzw. IFRS 15.87 ff für Veränderungen der Höhe von Gegenleistungen darzustellen.⁷⁸

Voraussetzung für die Anwendung der POC-Methode ist die zuverlässige Bestimmung des Fertigstellungsgrades. Diese liegt nur dann vor, wenn das Unternehmen über die zur Fortschrittsbestimmung notwendigen und verlässlichen Informationen gemäß IFRS 15.44 verfügt. Im Regelfall bildet eine entsprechende Kostenrechnung sowie ein laufendes Auftragscontrolling zur Überwachung des jeweiligen Projekts eine geeignete Basis. Kann das Auftragsergebnis nicht zuverlässig geschätzt werden, jedoch die Deckung der Kosten der Leistungserbringung durch entsprechende Erlöse wahrscheinlich ist, dürfen Umsatzerlöse zwar realisiert werden, jedoch nur in der Höhe der angefallenen Auftragskosten (*Zero-Profit Methode*). Diese Methode findet regelmäßig in frühen Projektphasen oder bei fehlender Erfahrung in der Abwicklung von Fertigungsaufträgen Anwendung. Entfallen über Zeit die Unsicherheiten bei der Schätzung des Auftragsergebnisses, ist auf die POC-Methode zu wechseln, wobei diese Veränderung der Methode als Schätzungsänderung nach IAS 8.32 ff prospektiv auf laufende Rechnung zu erfassen ist. Sollten die erwarteten Erlöse aus einem Auftrag nicht bzw. nicht mehr ausreichen, um die geschätzten Kosten zu decken,

⁷⁷ vgl. Hofbauer & Schiemer-Haberl, 2022.: 476.

⁷⁸ a.a.O.: 476.

muss geprüft werden, ob ein *belastender Vertrag* nach Maßgabe des IAS 37.66 ff vorliegt. Ein Vertrag wird dann als belastend klassifiziert, wenn die unvermeidbaren Kosten des Auftrags höher sind als der daraus resultierende wirtschaftliche Nutzen, der Transaktionspreis. Die unvermeidbaren Kosten sind als der niedrigere Betrag zwischen Erfüllungskosten und Ausstiegskosten definiert. Jedenfalls festzuhalten ist, dass sich die Bestimmungen des IAS 37.66 auf Verträge und nicht separate Leistungsverpflichtungen beziehen. Folglich gilt es die Beurteilung als belastender Vertrag auf Ebene des Gesamtvertrages durchzuführen. Sofern Verluste aus einzelnen Leistungsverpflichtungen durch Gewinne anderer separater Leistungskomponenten desselben Vertrags ausgeglichen werden, ist keine Drohverlustrückstellung zu dotieren. Ist dies nicht der Fall und der Vertrag wird als belastender Vertrag klassifiziert, muss der auf zukünftige Perioden entfallende Verlust als solcher bilanziert werden. Eine vorhergehende Prüfung auf eine etwaige Wertminderung der Vertragsvermögensgegenstände nach IFRS 9 hat jedenfalls zu erfolgen. Die zeitraumbezogene Umsatzrealisierung auf Basis des Fertigstellungsgrades ist trotz Erfassung einer Drohverlustrückstellung über den verbleibenden Zeitraum fortzusetzen. Jener Teil der Auftragskosten, der nicht durch entsprechende Erlöse gedeckt wird, ist durch die anteilige Auflösung der Drohverlustrückstellung je Periode auszugleichen, sodass in künftigen Perioden keine weiteren Verluste realisiert werden.⁷⁹

Im Rahmen der Erläuterungen zur POC-Methode wurde dargelegt, dass Bauträgerverträge in der Regel die Anforderungen des 5-Schritte-Modells erfüllen. Sowohl der Bauträgervertrag als auch die darin festgehaltenen Leistungsverpflichtungen sind identifizierbar (IFRS 15.9). Der Transaktionspreis ist bestimmt und wird auf die jeweiligen Leistungsverpflichtungen verteilt. Die Umsatzrealisierung durch die Bauträgergesellschaften erfolgt zeitraumbezogen entsprechend der Erfüllung der Leistungsverpflichtungen gemessen am Fertigstellungsgrad. Sohin kann festgehalten, dass die Umsatzrealisierung nach POC-Methode bei der Lieferung von Grundstücken durch die im Forschungsgegenstand beschriebenen Bauträgergesellschaften nach Maßgabe des IFRS 15 zu erfolgen hat.

⁷⁹ vgl. Hofbauer & Schiemer-Haberl, 2022.: 478.

3.3 Forward-Funding Transaktionen

Grundsätzlich werden unter Forward-Transaktionen Geschäfte über Sachverhalte bzw. Gegenstände, die sich erst zukünftig materialisieren, verstanden.⁸⁰ Im rechtlichen Kontext liegen Forward-Transaktionen im Immobilienbereich gemischte Kauf- und Werkverträge zugrunde, da Bauträgergesellschaften dem Erwerber neben dem Grundstück zusätzlich die Herstellung eines Gebäudes schulden. Der jeweilige Kaufvertrag wird regelmäßig erst dann abgeschlossen, wenn die Baugenehmigung erteilt wurde, die Bauarbeiten bereits begonnen haben oder im Zuge der Vorverwertungsphase bereits einzelne Mietverträge abgeschlossen wurden.⁸¹ Beim Forward Funding wird die Immobilie folglich vor Fertigstellung übertragen.⁸² Der Kaufpreis wird, ähnlich der POC-Methode, nach dem Fertigstellungsgrad der Immobilie, bezahlt. Folglich sind die einzelnen Kaufpreistranchen, mit Ausnahme der letzten Tranche, vor Abschluss der Bauarbeiten fällig.⁸³ Hintergrund von Forward-Transaktionen ist die Erlangung einer frühzeitigen Planungssicherheit sowohl käufer- als auch verkäuferseitig. Bauträgergesellschaften als Verkäufer können das Risiko der Käuferfindung bereits in einer frühen Projektentwicklungsphase mitigieren. Sohin verbleibt nach Abschluss des Kaufvertrages nur mehr die Leistungsverpflichtung, die Immobilie vertragsgemäß herzustellen. Käuferseitig bietet diese Methode einerseits einen Wettbewerbsvorteil gegenüber der Konkurrenz durch die vorzeitige Sicherung attraktiver Immobilien. Andererseits wird das Risiko von Preiserhöhungen mitigiert, da in der Regel Fixpreise vereinbart werden.⁸⁴ Ein weiterer Vorteil von Forward-Transaktionen ergibt sich im Hinblick auf die Finanzierung des jeweiligen Immobilienprojekts. Für Bauträgergesellschaften erleichtert sich die Finanzierung insofern, als Kreditgeber eher gewillt sind einer Finanzierung zuzusagen, wenn bereits vor Fertigstellung der Immobilie ein Käufer gefunden wurde, der einen vertraglich vereinbarten Mindestkaufpreis zahlt. Aus der Namensgebung von Forward-Funding Transaktionen ergibt sich eine Erweiterung dieses Finanzierungsaspekts, da der Käufer bei der Zahlung der Kaufpreistranchen den externen Kreditgeber faktisch ersetzen kann. Idealerweise wird die Fälligkeit der Kaufpreistranchen zeitlich simultan zu den jeweiligen Verpflichtungen der Bauträgergesellschaft gegenüber den Auftragnehmern vereinbart, sodass eine

⁸⁰ vgl. Strimitzer & Postlmayr, 2022.: 102.

⁸¹ vgl. Weishaupt, 2020.: 255.

⁸² vgl. Moritz, Helios & Jesch, 2019.: 304.

⁸³ vgl. Weishaupt, 2020.: 255.

⁸⁴ vgl. Weishaupt, 2020.: 254.

externe Finanzierung des Immobilienprojekts durch Kreditinstitute vollständig ersetzt werden kann.⁸⁵

Forward-Funding Transaktionen sind naturgemäß komplex und die zugrundeliegenden Verträge beinhalten eine Vielzahl an Bestandteilen, die zwischen den Vertragsparteien zu verhandeln sind, um für beide Seiten ein erstrebenswertes Ergebnis zu liefern. Wesentliche Vertragsbestandteile im Zusammenhang mit dem Forschungsgegenstand schließen zunächst die Verpflichtung der Bauträgergesellschaft zur Bauausführung ein. Wie oben erläutert beinhalten Forward-Funding Transaktion neben der Übertragung des Grundstücks an den Käufer ebenfalls die Herstellung des Gebäudes zum vereinbarten Kaufpreis.⁸⁶ Hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten ähneln Forward-Funding Transaktionen der POC-Methode insofern, als in der Regel ein Ratenzahlungsplan vereinbart wird. Im Zuge des Forward-Funding zahlt der Käufer den vereinbarten Kaufpreis in Tranchen je nach Fertigstellungsgrad des Gebäudes, der regelmäßig durch für Hochbau zuständige Ziviltechniker oder allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Bauwesen festgestellt wird.⁸⁷ Aus diesen Vertragsbestandteilen kann schlussgefolgert werden, dass Forward-Funding Verträge die Kriterien des 5-Schritte-Modells gemäß IFRS 15 erfüllen.

Identifizierung des Vertrags mit einem Kunden

In der Regel erfüllt der Vertrag die Anforderungen gemäß IFRS 15.9, da die Parteien dem Vertrag zustimmen und die jeweiligen Rechte der Vertragsparteien in Bezug auf die zu übertragenden Leistungen sowie die entsprechenden Zahlungsmodalitäten identifiziert werden können. Ferner hat der Vertrag wirtschaftliche Substanz, da sich die jeweiligen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Verlauf der Herstellung des Gebäudes verändern. Abschließend ist es wahrscheinlich, dass die Gegenleistung für die Herstellung des Gebäudes sowie der Verschaffung der Rechtsstellung des Käufers an der Liegenschaft durch die Bauträgergesellschaft, vereinnahmt wird.⁸⁸

Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtungen in dem Vertrag

⁸⁵ vgl. Weishaupt, 2020: 254.

⁸⁶ vgl. Teufelsdorfer, 2015.: 15.

⁸⁷ a.a.O.: 15.

⁸⁸ vgl. IASB, 2014.

Die Herstellung des Gebäudes sowie die anschließende Verschaffung der Rechtsstellung des Käufers an der Liegenschaft durch die Bauträgergesellschaft stellt eine eigenständige und abgrenzbare Leistungsverpflichtung dar. Weiters erfolgt die Erbringung der Leistungsverpflichtung durch die Bauträgergesellschaft über einen Zeitraum (IFRS 15.23). Dem Käufer entsteht durch die zugesagten Leistungen ein Nutzen, indem er eine Liegenschaft zur weiteren Verwendung erhält. Zudem ist diese Leistungsverpflichtung der Bauträgergesellschaft von sonstigen vereinbarten Leistungen abgrenzbar (IFRS 15.27).⁸⁹

Bestimmung des Transaktionspreises

Der Kaufpreis als Gegenleistung für die Herstellung des Gebäudes und die Verschaffung der Rechtsstellung an der Liegenschaft durch die Bauträgergesellschaft ist im Vertrag bestimmt. Die genannten Leistungsverpflichtungen entsprechen zudem der üblichen Geschäftspraxis von Bauträgergesellschaften (IFRS 15.47).⁹⁰

Verteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtungen des Vertrags

Der vom Käufer als Gegenleistung zu entrichtende Kaufpreis wird in der Regel auf das zu übertragende Grundstück und das herzustellende Gebäude aufgeteilt. Weiters sind die Einzelveräußerungspreise insofern beobachtbar, als dass Grundstückspreise am Markt beobachtbar sind und die Herstellungskosten für das Gebäude durch die jeweiligen Teilrechnungen bzw. die Schlussrechnung der Auftragnehmer der Bauträgergesellschaften dokumentiert sind (IFRS 15.74).⁹¹

Erlöserfassung bei Erfüllung der Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen

Die Erlöse aus dem Forward-Funding Vertrag werden über einen Zeitraum hinweg erfasst (IFRS 15.32). Die Verfügungsmacht über die Liegenschaft wird vertragsgemäß an den Käufer übertragen, der einen Nutzen aus dem Vermögenswert zieht und seinen weiteren Gebrauch bestimmt. Der Nutzen aus dem Vermögenswert kann unterschiedlich definiert werden und schließt insbesondere die Verwendung zur Erbringung von Dienstleistungen (Vermietung) ein (IFRS 15.31-33). Gemäß IFRS 15.35 erzeugt die Bauträgergesellschaft einen Vermögenswert, der von ihr nicht anderweitig genutzt werden kann. Zudem hat die Bauträgergesellschaft einen

⁸⁹ a.a.O.

⁹⁰ a.a.O.

⁹¹ a.a.O.

Zahlungsanspruch für die bisher erbrachten Leistungen und kann zudem erwarten, dass der Vertrag wie vereinbart erfüllt wird.⁹²

Im Rahmen des dritten Kapitels wurde argumentativ dargelegt, dass Umsatzerlöse, die mittels POC-Methode oder im Rahmen von Forward-Funding Transaktionen erzielt werden, nach Maßgabe des internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS 15 zeitraumbezogen zu realisieren sind. Diese Argumentation bildet die Grundlage für die Prüfung der Umsatzerlöse von Bauträgergesellschaften im Rahmen einer Abschlussprüfung nach den International Standards on Auditing (ISA).

⁹² vgl. IASB, 2014.

4. Prüferische Reaktion auf die Methoden der Umsatzrealisierung von Bauträgersgesellschaften

Aufbauend auf den Erläuterungen der vorangegangenen Kapitel soll im Rahmen des vierten Kapitels zunächst eine Erläuterung zu den Grundlagen der Abschlussprüfung erfolgen. Die hierin behandelten International Standards on Auditing (ISA) dienen als gesetzliches Grundgerüst für die Erstellung des Leitfadens zur Prüfung der zeitraumbezogenen Realisierung von Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten nach IFRS 15 entsprechend der Zielsetzung in Kapitel 1.3.

4.1 Grundlagen der Abschlussprüfung

Sofern Gesellschaften in Österreich bestimmte gesetzliche Kriterien erfüllen, unterliegen sie gemäß § 268 UGB der Pflicht zur Abschlussprüfung. Bezugnehmend auf den Forschungsgegenstand ist § 268 Abs. 2 UGB maßgebend, der vorschreibt, dass der Konzernabschluss und Konzernlagebericht durch einen Abschlussprüfer zu prüfen sind, bevor sie dem Aufsichtsrat der Muttergesellschaft vorgelegt werden.⁹³ Der diesbezügliche Gegenstand und Umfang der Prüfung sind in § 269 Abs. 1 UGB geregelt:

„Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses hat sich darauf zu erstrecken, ob die gesetzlichen Vorschriften und ergänzende Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags oder der Satzung beachtet worden sind.“

Abschlussprüfer sind gemäß §2 Abs. 1 der Allgemeinen Richtlinie über die Ausübung von Wirtschaftstreuhandberufen (WT-AARL) standesrechtlich in der Pflicht, die anerkannten fachlichen Regeln, insbesondere die Fachgutachten, zu beachten.⁹⁴ In diesem Kontext schreibt das Fachgutachten des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision der Kammer für Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zur Durchführung von Abschlussprüfungen (KFS/PG 1) in der Randziffer 3 vor:

„Unter Berücksichtigung der bisherigen Berufsübung und des Umstands, dass die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA) des International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) häufig vertraglich vereinbart und vom Österreichischen Corporate Governance Kodex als Regelfall vorgesehen wird, erachtet der Fachsenat die Anwendung der ISA als die angemessene

⁹³ vgl. Kammer der Wirtschaftstreuhandberufen, 2010.

⁹⁴ vgl. Baldauf, 2017.: 835.

Interpretation der österreichischen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, wenngleich sie derzeit noch nicht gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. § 269a UGB).“

Sohin kann festgehalten werden, dass sich die Planung und Durchführung von Abschlussprüfungen trotz fehlender Inkorporation der International Standards on Auditing ins Unionsrecht auf Basis nationaler Regelungen betreffend die Ausübung von Wirtschaftstreuhandberufen dennoch nach diesen richten. Vor diesem Hintergrund sollen nachfolgend die Grundlagen der Abschlussprüfung nach dem maßgebenden Standard ISA 200 beleuchtet werden.

4.1.1 Grundlagen der Abschlussprüfung nach ISA 200

Der internationale Prüfungsstandard ISA 200 definiert zwei übergeordnete Ziele einer Abschlussprüfung. Einerseits soll sie hinreichende Sicherheit darüber geben, dass der Abschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist und in allen wesentlichen Belangen unter Einhaltung der maßgebenden Regelungen der anzuwendenden Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde. Andererseits soll der erteilte Vermerk unter Berücksichtigung der Prüfungsergebnisse im Einklang mit den Feststellungen des Abschlussprüfers stehen. Während der Durchführung von Prüfungsaufträgen hat der Abschlussprüfer ferner die beruflichen Verhaltensanforderungen sowie die Regelungen zur Unabhängigkeit einzuhalten. Zudem gilt es im Verlauf der gesamten Abschlussprüfung eine kritische Grundhaltung zu bewahren sowie in Betracht zu ziehen, dass der Abschluss unter Umständen Fehldarstellungen enthält. Ferner gilt es im Rahmen der Planung und Durchführung der Abschlussprüfung diesbezüglich pflichtgemäßes Ermessen auszuüben. Die Vorgaben des ISA 200 sollen sicherstellen, dass im Verlauf der Planung und Durchführung der Abschlussprüfung, das Prüfungsrisiko mit hinreichender Sicherheit auf ein vertretbar niedriges Maß gesenkt wird. Hierzu hat der Abschlussprüfer entsprechende Nachweise einzuholen. Das Prüfungsrisiko beschreibt das Risiko, dass der Abschlussprüfer ein unangemessenes Prüfungsurteil abgibt.⁹⁵ Es wird anhand folgender Gleichung definiert:⁹⁶

Prüfungsrisiko = inhärentes Risiko x Kontrollrisiko x Entdeckungsrisiko

In dieser Gleichung beschreibt das inhärente Risiko die Anfälligkeit einer Falschaussage über die Darstellung des Abschlusses oder einer Position in der

⁹⁵ vgl. IAASB, 2018.

⁹⁶ Marten & Riedel, 2019.: 1032.

Bilanz oder der Gewinn- und Verlustrechnung des Abschlusses, ohne die damit zusammenhängenden Kontrollen berücksichtigt zu haben. Das Kontrollrisiko bezieht sich auf das Risiko, dass das Kontrollsystem des zu prüfenden Unternehmens Fehldarstellungen nicht oder nicht rechtzeitig aufdeckt. Das Entdeckungsrisiko bezieht sich auf das Risiko, dass eine vorhandene Fehldarstellung nicht durch die Prüfungshandlungen des Abschlussprüfers aufgedeckt wird.⁹⁷

Nach den Regelungen des ISA 200 hat die Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den jeweils einschlägigen ISA zu erfolgen und die darin enthaltenen Anforderungen einzuhalten. Kann eine Vorgabe eines Standards nicht erreicht werden, gilt es zu beurteilen, ob eine Modifikation des Prüfungsurteils erforderlich ist.⁹⁸

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der ISA 200 das Grundgerüst einer Abschlussprüfung bildet. Aufbauend auf dem ISA 200 definieren weitere Standards die spezifischen Vorgaben, die der Abschlussprüfer in der Planung und Durchführung einer Abschlussprüfung einzuhalten hat. Bezugnehmend zum Forschungsgegenstand und dem Fokus der Arbeit auf die Prüfung der Umsatzrealisierung von Bauträgergesellschaften nach IFRS 15, soll nachfolgend auf die wesentlichen Prüfungsstandards in diesem Kontext eingegangen werden.

4.2 Ausgewählte Prüfungsstandards im Kontext der Umsatzrealisierung

Aufgrund der Vielzahl und Bandbreite der International Standards on Auditing ergibt sich der Umstand, dass nicht sämtliche Prüfungsstandards für jede Position in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens anwendbar oder notwendig sind. Daher wird nachfolgend jeweils Bezug zu den wesentlichen Prüfungsstandards im Kontext der Position Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung genommen. Die Standards werden iterativ aufgezählt und beschrieben, um die Rahmenbedingungen und Vorgaben im Zuge der Umsatzprüfung an den Abschlussprüfer zu illustrieren. Dabei beziehen sich die Standards ISA 300, ISA 315 (Revised 2019) und ISA 320 auf die Planungsphase mit der Risikoidentifikation und -beurteilung als Gegenstand. Diesen gehen die Standards ISA 330, ISA 500, ISA 520 und ISA 530 nach und definieren die Vorgaben zur Reaktion auf die zuvor identifizierten und beurteilten Risiken.

⁹⁷ a.a.O.

⁹⁸ a.a.O.

4.2.1 ISA 300 – Planning an Audit of Financial Statements

Der ISA 300 regelt die Verantwortung des Abschlussprüfers zur sorgfältigen Planung der Abschlussprüfung, sodass diese effektiv und effizient durchgeführt werden kann. Die Prüfungsplanung beinhaltet einerseits die Festlegung einer Gesamtstrategie für die Durchführung der Abschlussprüfung. Andererseits gilt es einen Prüfungsplan zu erstellen.⁹⁹ Generell kann festgehalten werden, dass die Art sowie der Umfang der Planung in Abhängigkeit zur Größe und Komplexität der zu prüfenden Gesellschaft festzulegen sind.¹⁰⁰ Zur Erreichung der Vorgaben des ISA 300 sind neben dem zuständigen Abschlussprüfer auch Mitglieder des Prüfungsteams, die eine Schlüsselfunktion innehaben, einzuplanen.¹⁰¹ Jedenfalls hervorzuheben ist der Umstand, dass der ausschließlich der auftragsverantwortliche Abschlussprüfer für die Entwicklung der Gesamtprüfungsstrategie und des Prüfungsplans verantwortlich zeichnet.¹⁰² Entsprechend der Prüfungsstrategie hat eine sachliche Abgrenzung stattzufinden und der Zeitplan sowie die Ausrichtung der Abschlussprüfung sind festzulegen.¹⁰³ Bei der Erstellung des Prüfungsplans gilt es insbesondere die Risiken im Zusammenhang mit dem ISA 315 (Revised 2019) zu berücksichtigen und Prüfungshandlungen nach ISA 330 festzulegen.¹⁰⁴ Einer standardkonformen Planung gehen nachstehende Schritte voraus:¹⁰⁵

- Analytische Prüfungshandlungen
- Erarbeitung eines Verständnisses über das zu prüfende Unternehmen sowie dessen wirtschaftliches Umfeld
- Berechnung und Festlegung der Wesentlichkeit
- Durchführung zugrundeliegender Prüfungshandlungen zur Risikoidentifikation

Abschließend ist festzuhalten, dass die Prüfungsplanung keine losgelöste und in sich geschlossene Prüfungshandlung ist, sondern als fortlaufender Prozess der ständigen Neuevaluierung auf Basis gewonnener Erkenntnisse im Verlauf der Abschlussprüfung zu verstehen ist.¹⁰⁶ Ebenso gilt es das Prüfungsprogramm zudem im Lichte der gewonnenen Erkenntnisse aus den Prüfungshandlungen gemäß ISA

⁹⁹ vgl. IFAC, 2024. ISA 300, Tz. 4 ff.

¹⁰⁰ vgl. Müller & Richter, 2019.: 1062.

¹⁰¹ vgl. IFAC, 2023. ISA 300, Tz. 5 ff.

¹⁰² vgl. Hellmann, 2011.: 252.

¹⁰³ vgl. IFAC, 2024. ISA 300, Tz. 6 ff.

¹⁰⁴ vgl. IFAC, 2024. ISA 300, Tz. 9 ff.

¹⁰⁵ vgl. IFAC, 2024. ISA 300, Tz. A2 ff.

¹⁰⁶ vgl. IFAC, 2024. ISA 300, Tz. A2 ff.

315 (Revised 2019) zu erstellen. Je nach Größe und Komplexität des zu prüfenden Unternehmens gilt es folglich den Prüfungsplan während der Durchführung der Abschlussprüfung bei Identifikation wesentlicher Sachverhalte oder neuer Risiken entsprechend zu aktualisieren.¹⁰⁷

4.2.2 ISA 315 (Revised 2019) – Identifying and Assessing the Risk of Material Misstatement

Der ISA 315 (Revised 2019) bildet als grundlegender Standard für Abschlussprüfungen zunächst die Basis für nachgelagerte Prüfungshandlungen.¹⁰⁸ Gemäß der Vorgaben des ISA 315 (Revised 2019) hat der Abschlussprüfer die jeweiligen Risiken einer wesentlichen Fehldarstellung zu identifizieren, zu beurteilen und zu bewerten.¹⁰⁹ Jedenfalls zu beachten ist, dass die Anwendung des überarbeiteten Prüfungsstandards erstmals für Abschlüsse nach dem 15. Dezember 2022 gilt.¹¹⁰ Entsprechend der vorherigen Erläuterung bildet der ISA 315 (Revised 2019) den Ausgangspunkt für weitere Prüfungsstandards. So kann dieser zunächst als eine Weiterführung der Vorgaben des ISA 200 verstanden werden.¹¹¹ Weiters sind im Zuge der Risikoidentifikation sowohl unbeabsichtigte als auch beabsichtigte Fehldarstellungen zu berücksichtigen. Letztere werden im Fachjargon als dolose Handlungen bezeichnet, die wiederum im Prüfungsstandard ISA 240 Berücksichtigung finden.¹¹² Weitere Überschneidungen des ISA 315 (Revised 2019) ergeben sich mit den Vorgaben des ISA 540 (Revised) im Zusammenhang mit geschätzten Werten, dem ISA 550, der Regelungen zu nahestehenden Personen definiert und dem ISA 570 betreffend die Beurteilung der Fortführungsannahme des zu prüfenden Unternehmens.¹¹³

Aus den vorangegangenen Erläuterungen kann schlussgefolgert werden, dass im Rahmen des ISA 315 (Revised 2019) eine erste Risikobeurteilung in der Planungsphase sowie eine konstante Neuevaluierung identifizierter und etwaiger hinzugekommener Risiken im Rahmen der Abschlussprüfung erfolgt. Aufbauend auf dieser Identifikation, Beurteilung und Bewertung der Risiken durch den Abschlussprüfer, werden als Reaktion auf entsprechende Prüfungshandlungen

¹⁰⁷ vgl. Marten, Quick & Ruhnke, 2015.: 293.

¹⁰⁸ vgl. Hoogwerf, 2020.: 78.

¹⁰⁹ vgl. IFAC, 2024. ISA 300, Tz. A2 ff.

¹¹⁰ vgl. Decker, Hammerschmied & Horatschek, 2022.: 24.

¹¹¹ vgl. Krommes, 2018.: 1.

¹¹² vgl. IFAC, 2024. ISA 315 (Revised 2019), Tz. 2 ff.

¹¹³ vgl. IFAC, 2024. ISA 315 (Revised 2019), Tz. A11 ff.

gemäß ISA 330 geplant, um diese Risiken abzudecken.¹¹⁴ Hieraus ergibt sich die inhärente Verknüpfung des ISA 315 (Revised 2019) und des ISA 330, die folglich als Einheit betrachtet werden können.¹¹⁵

Der ISA 315 (Revised 2019) hat zum Ziel, den Abschlussprüfer bei der Identifikation und Beurteilung der Risiken wesentlicher Fehldarstellungen im Abschluss zu unterstützen und damit eine Grundlage für die Reaktion auf diese Risiken zu schaffen.¹¹⁶ In diesem Prozess sind insbesondere Bereiche zu berücksichtigen, die Veränderungen unterlegen sind als auch jene Bereiche, bei denen in früheren Abschlussprüfungen nicht ausreichend geeignete Prüfungsnachweise eingeholt werden konnten.¹¹⁷ Ergebnis der Risikoidentifikation und -beurteilung nach ISA 315 (Revised 2019) soll sein, jene Sachverhalte zu identifizieren, die eine wesentliche Auswirkung auf den Abschluss haben und folglich im Zuge der Prüfungsplanung und Durchführung berücksichtigt werden müssen. In diesem Zusammenhang definiert der ISA 315 (Revised 2019) die Komplexität, Subjektivität, Veränderungen, Unsicherheiten und Befangenheit der Geschäftsführungsorgane als inhärente Risikofaktoren. Zur Abdeckung dieser Faktoren sollen analytische Prüfungshandlungen, Einsichtnahmen und Befragungen stattfinden.¹¹⁸ Zur Erlangung des notwendigen Verständnisses des Unternehmens und dessen Umfeld als Ausgangspunkt der Risikoidentifikation und -beurteilung, steht der Abschlussprüfer in der Pflicht, die Organisations- und Eigentümerstruktur, das Geschäftsmodell sowie den Umfang der Nutzung von IT-Systemen zu erheben. Ferner gilt es im Falle von ungewöhnlichen gesellschaftsrechtlichen oder gesetzlichen Strukturen besonderes Augenmerk auf die einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften zu legen, um etwaige diesbezügliche Fehldarstellungen im Abschluss zu identifizieren.¹¹⁹ Ferner gilt es regulatorische und branchenspezifische Besonderheiten sowie das wirtschaftliche Umfeld zu berücksichtigen. Folglich ist ein umfassendes Verständnis für exogene Faktoren und deren Effekte auf die zu prüfende Gesellschaft eine wesentliche Voraussetzung zur Einhaltung der Vorgaben des Standards.¹²⁰ Im Zusammenhang mit dem, durch die Überarbeitung des Standards, neu gelegten Fokus auf die angewandten IT-Systeme, hat der Abschlussprüfer ferner ein

¹¹⁴ vgl. IFAC, 2024. ISA 315 (Revised 2019), Tz. 8 ff.

¹¹⁵ vgl. Bagshaw & Selwood, 2014.: 50.

¹¹⁶ vgl. Decker, Hammerschmied & Horatschek, 2022.: 27.

¹¹⁷ vgl. Croeser, 2016.: 17.

¹¹⁸ vgl. Marten & Riedel, 2019.: 1032.

¹¹⁹ vgl. Bagshaw & Selwood, 2014.: 62.

¹²⁰ vgl. Marten & Riedel, 2019.: 1032

Verständnis für die Implementierung von Rechnungslegungsgrundsätzen in die verwendeten IT-Systeme zu erlangen. Hiermit verknüpft ist die sogenannte Aufbauprüfung im Zuge derer die Ausgestaltung sämtlicher Teilbereiche des internen Kontrollsystems gewürdigt werden soll.¹²¹

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Abschlussprüfer gemäß den Vorgaben des ISA 315 (Revised 2019) durch Anwendung der vorangegangenen Methoden zur Identifikation und Beurteilung, Risiken von wesentlichen falschen Darstellungen zu identifizieren und durch entsprechende Prüfungshandlungen abzudecken hat. Hierbei ist der Begriff der Wesentlichkeit von zentraler Bedeutung und wird daher im folgenden Unterkapitel näher beleuchtet.

4.2.3 ISA 320 – Materiality in Planning and Performing an Audit

Grundlegendes Ziel des ISA 320 ist die Festlegung der Gesamt- und Toleranzwesentlichkeit in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Standards.¹²² Es besteht ferner ein indirekt proportionaler Zusammenhang zwischen dem Prüfungsrisiko und der Wesentlichkeit. Folglich sinkt das Prüfungsrisiko mit steigender Wesentlichkeit.¹²³ Sohin lässt sich schlussfolgern, dass die Wesentlichkeit maßgeblich für den Umfang der Risikoeinschätzung sowie die Beurteilung und folglich den Umfang der Prüfungshandlungen.¹²⁴ Bei der Berechnung und Festlegung der Wesentlichkeit hat der Abschlussprüfer auf Gesamtebene zu beachten, ob und inwiefern wertmäßig ausgedrückte Fehldarstellungen die Entscheidungen des Nutzers der Finanzinformationen beeinflussen.¹²⁵

Der Abschlussprüfer hat bei der Wahl der Bezugsgröße zur Berechnung der Wesentlichkeit pflichtgemäßes Ermessen auszuüben. Bei der Festlegung der Bezugsgröße gilt es jenen Posten zu wählen, der für den Nutzer der Finanzinformationen am relevantesten ist. Zudem gilt es die Branche, Eigentumsverhältnisse und die relative Volatilität der Bezugsgröße zu berücksichtigen. In der Regel werden das Ergebnis vor Steuern, die Umsatzerlöse oder das Nettovermögen als Bezugsgröße gewählt. Ferner gilt es das Vorhandensein bestimmter Transaktionsklassen, Kontensummen oder Offenlegungen zu berücksichtigen, deren wertmäßige Fehldarstellungen, die geringer sind als die

¹²¹ a.a.O. 1033.

¹²² vgl. IFAC, 2024. ISA 320, Tz. 8 ff.

¹²³ vgl. Marten, Quick & Ruhnke, 2015.: 241.

¹²⁴ vgl. Reiter, 2010.: 78.

¹²⁵ vgl. IFAC, 2024. ISA 320, Tz. 10 ff.

Gesamtwesentlichkeit, dennoch die Entscheidungen des Nutzers der Finanzinformationen beeinflussen können.¹²⁶ Im Falle der Identifikation solcher Umstände ist es nicht unüblich die Gesamtwesentlichkeit für diese Transaktionsklassen, Kontensummen oder Offenlegungen separat zu festzulegen. Die Berechnung der Gesamtwesentlichkeit erfolgt in der Regel durch Prozentsätze gemessen an der Bezugsgröße.¹²⁷ Nach Festlegung der Gesamtwesentlichkeit erfolgt die Berechnung der Toleranzwesentlichkeit, die in der Praxis zwischen 50% und 90% der Gesamtwesentlichkeit beträgt. Zudem kann eine qualitative Wesentlichkeit festgelegt werden, da nicht alle Bestandteile des Abschlusses quantitativer Natur sind.¹²⁸

Nach Festlegung der Wesentlichkeit unter Berücksichtigung der identifizierten und beurteilten Risiken im Zuge der Planungsphase, gilt es für den Abschlussprüfer entsprechend auf diese Risiken zu reagieren. Die diesbezüglichen Vorgaben im Kontext der Eingrenzung gemäß Kapitel 4.2 finden sich in den Prüfungsstandards ISA 330, ISA 500 und ISA 530.

4.2.4 ISA 330 – The Auditor’s Responses to Assessed Risks

Übergeordnetes Ziel des Prüfungsstandards ISA 330 ist die Unterstützung des Abschlussprüfers bei der Einholung ausreichender und geeigneter Prüfungsnachweise als Reaktion auf die identifizierten Risiken.¹²⁹ Hierbei ist die Reaktion auf Abschlussebene von der Reaktion auf Aussageebene abzugrenzen.¹³⁰

Es gilt seitens des Abschlussprüfers sowohl allgemeine und spezifische Reaktionen auf die jeweiligen identifizierten Risiken wesentlicher Fehldarstellungen auf Aussageebene durchzuführen.¹³¹ Entsprechend der Zusammensetzung des Prüfungsrisikos aus inhärentem Risiko, Kontrollrisiko und Entdeckungsrisiko sind je nach Höhe der jeweiligen Risiken entsprechend aussagekräftige und geeignete Prüfungsnachweise einzuholen.¹³² Eine angemessene Reaktion auf die identifizierten Risiken sollte den Einsatz eines erfahrenen Prüfungsteams und gegebenenfalls die Einbeziehung von Sachverständigen sowie deren Überwachung durch den auftragsverantwortlichen Abschlussprüfer beinhalten. Zudem gilt es bei der Wahl der

¹²⁶ vgl. IFAC, 2024. ISA 320, Tz. A11 ff.

¹²⁷ vgl. IFAC, 2024. ISA 320, Tz. A8 ff.

¹²⁸ vgl. Marten, Quick & Ruhnke, 2015.: 242.

¹²⁹ vgl. IFAC 2024, ISA 330, Tz. 4 ff.

¹³⁰ vgl. Marten & Riedel, 2019.: 1039.

¹³¹ vgl. IFAC 2024, ISA 330, Tz. 5 ff.

¹³² vgl. IFAC 2024, ISA 330, Tz. 7 ff.

Prüfungshandlungen ein Element der Unvorhersehbarkeit aus Sicht des zu prüfenden Unternehmens einzubauen und die Prüfungshandlungen entsprechend ihrer Art, ihres Umfangs und der zeitlichen Durchführung zu setzen.¹³³ Die Prüfungshandlungen müssen ferner auf den gesamten Berichtszeitraum zu erfassen.¹³⁴

Sollten aussagebezogenen Prüfungshandlungen nicht ausreichend und angemessen sein oder wird beabsichtigt sich im Zuge der aussagebezogenen Prüfungshandlungen auf die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems zu verlassen, muss der Abschlussprüfer Funktionsprüfungen durchführen, um den identifizierten Risiken zu begegnen.¹³⁵ Wenn im Zuge der Aufbauprüfung des internen Kontrollsystems dessen Unwirksamkeit festgestellt wird und sohin ein erhöhtes Kontrollrisiko besteht, hat der Abschlussprüfer dieses Risiko durch aussagebezogene Prüfungshandlungen abzudecken. Es gilt der Grundsatz, dass je mehr sich auf die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems verlassen wird, desto aussagekräftiger und überzeugender müssen die Prüfungsnachweise über die Funktionsweise des internen Kontrollsystems sein.¹³⁶ Im Zuge der Funktionsprüfungshandlungen hat der Abschlussprüfer Befragungen und ergänzende Prüfungshandlungen durchzuführen, um zu erheben, wie die Kontrollen im Berichtszeitraum angewandt wurden, ob die Anwendung durchgehend war oder es zu Unterbrechungen kam, wer die Kontrollinhaber sind und ob das Zusammenwirken mit anderen Kontrollen funktioniert hat.¹³⁷

Losgelöst von der Funktionsprüfung der Kontrollen hat der Abschlussprüfer jedenfalls aussagebezogene Prüfungshandlungen für alle wesentlichen Geschäftsvorfällen, Kontensalden und Abschlussangaben zu setzen.¹³⁸ Die aussagebezogenen Prüfungshandlungen haben die Abstimmung zugrundeliegender Unterlagen sowie die Untersuchung des Buchungsjournals und etwaiger Anpassungen der Finanzberichterstattung zu enthalten.¹³⁹ Handelt es sich um größere Risiken sind umso aussagekräftigere geeignete Prüfungsnachweise gefordert. Vor diesem Hintergrund ist die Einholung dieser Nachweise von unabhängigen externen Quellen

¹³³ vgl. IFAC 2024, ISA 330, Tz. A1 ff.

¹³⁴ vgl. IFAC 2024, ISA 330, Tz. 15 ff.

¹³⁵ vgl. IFAC 2024, ISA 330, Tz. 8 ff.

¹³⁶ vgl. Marten, Quick & Ruhnke, 2015.: 314.

¹³⁷ vgl. IFAC 2024, ISA 330, Tz. 10 ff.

¹³⁸ vgl. IFAC 2024, ISA 330, Tz. 18 ff.

¹³⁹ vgl. IFAC 2024, ISA 330, Tz. 20 ff.

zielführend.¹⁴⁰ Im Falle einer interimistischen Durchführung aussagebezogener Prüfungshandlungen gilt es den verbleibenden Berichtszeitraum bis zum Abschlusstichtag durch Funktionsprüfungshandlungen oder weitere aussagebezogene Prüfungshandlungen abzudecken. Die aussagebezogenen Prüfungshandlungen können wahlweise in Form von analytischen Prüfungshandlungen, einzelfallbezogenen Prüfungshandlungen oder als Kombination beider erfolgen.¹⁴¹ Die exakte Ausgestaltung von Einzelfallprüfungshandlungen ist im Standard ISA 500 definiert.¹⁴²

4.2.5 ISA 500 – Audit Evidence

Gegenstand des Prüfungsstandards ISA 500 ist die Durchführung ausreichender und geeigneter Prüfungshandlungen, die es dem Abschlussprüfer ermöglichen aus den gewonnenen Erkenntnissen ein Prüfungsurteil abzuleiten.¹⁴³ Folglich werden in diesem Standard die möglichen Prüfungshandlungen zur Abwicklung eines Auftrages normiert.¹⁴⁴ Der Zielerreichung gemäß ISA 500 geht die sachgerechte Planung der Abschlussprüfung voraus.¹⁴⁵ Der Abschlussprüfer hat ferner sämtliche ihm durch das zu prüfende Unternehmen bereitgestellten Prüfungsnachweise auf deren Relevanz und Verlässlichkeit zu prüfen, wobei die Vollständigkeit, die mathematische Korrektheit und Genauigkeit sowie der Detaillierungsgrad der Nachweise zu würdigen sind.¹⁴⁶ Dabei nimmt die Verlässlichkeit der Prüfungsnachweise zu, wenn sie von unabhängigen externen Quellen eingeholt werden, die zugrundeliegenden Kontrollen wirksam sind, es sich um Originaldokumente handelt oder der Abschlussprüfer die Nachweise unmittelbar erhoben hat.¹⁴⁷ Methoden zur Erlangung von Prüfungsnachweisen sind gemäß ISA 500 Tz. A2 ff Befragungen, Einsichtnahmen und Inaugenscheinnahmen, Beobachtungen, Bestätigungen, Nachberechnung, Nachvollzug und analytische Prüfungshandlungen.¹⁴⁸ Prüfungsnachweise sind in beiden Fällen, bei Funktionsprüfungen und Einzelfallprüfungshandlungen, einzuholen¹⁴⁹, wobei es im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers liegt, das geeignete Verfahren zur Funktionsprüfung und Einzelfallprüfung zu wählen.¹⁵⁰ Zur

¹⁴⁰ vgl. IFAC 2024, ISA 330, Tz. A19 ff.

¹⁴¹ vgl. IFAC 2024, ISA 330, Tz. 22 ff.

¹⁴² vgl. IFAC 2024, ISA 330, Tz. A47 ff.

¹⁴³ vgl. IFAC 2024, ISA 500, Tz. 6 ff.

¹⁴⁴ vgl. Egger, Samer & Bertl, 2022.: 549.

¹⁴⁵ vgl. IFAC 2024, ISA 500, Tz. 6 ff.

¹⁴⁶ vgl. IFAC 2024, ISA 500, Tz. 9 ff.

¹⁴⁷ vgl. Steiner & Wolf, 2019.: 1616.

¹⁴⁸ vgl. IFAC, 2024. ISA 500, Tz. A2 ff.

¹⁴⁹ vgl. IFAC, 2024. ISA 500, Tz. A10 ff.

¹⁵⁰ vgl. Patzak & Fuchs, 2019.: 1099.

Auswahl stehen die Vollprüfung, die Auswahl bestimmter Elemente sowie die Stichprobenprüfung.¹⁵¹

4.2.6 ISA 520 – Analytical Procedures

Bezugnehmend auf die Methoden zur Erlangung von Prüfungsnachweisen nach ISA 500 Tz. A2 ff, definiert ISA 520 in diesem Zusammenhang zwei Ziele für die analytischen Prüfungshandlungen. Einerseits gilt es die analytischen Prüfungshandlungen in zeitlicher Nähe zum Abschluss des Prüfungsauftrages durchzuführen. Andererseits sollen das Ergebnis der Prüfungshandlungen verlässliche Nachweise sein, sodass der Abschlussprüfer in seiner Gesamtbeurteilung unterstützt wird.¹⁵² Die Abgrenzung zu den Einzelfallprüfungshandlungen ergibt sich aus deren Namensgebung, als dass analytische Prüfungshandlungen nicht einzelfallbezogen sind, sondern die Gesamtheit der Geschäftsvorfälle untersuchen.¹⁵³ Der Nutzen von analytischen Prüfungshandlungen erstreckt sich auf zweierlei Sachverhalte. Einerseits ermöglichen analytische Prüfungshandlungen die Verringerung der Prüfungsnachweise aus Einzelfallprüfungshandlungen und tragen somit zur Steigerung der Effizienz der Abschlussprüfung bei. Andererseits unterstützen analytische Prüfungshandlungen durch Plausibilitätsbeurteilungen von Zahlenverhältnissen, Trends und dem Abgleich dieser mit branchen- und marktseitigen Vergleichswerten den Prozess der Risikoidentifizierung.¹⁵⁴

Voraussetzungen für die Durchführung von analytischen Prüfungshandlungen sowie die Verwendung der gewonnenen Erkenntnisse im Zuge der Gesamtschlussfolgerung des Abschlussprüfers sind deren Eignung bezogen auf das beurteilte Risiko sowie die Verlässlichkeit der verwendeten Daten. Zudem hat der Abschlussprüfer eine Erwartungshaltung für die Kennzahlen bzw. Beträge zu bilden und auf deren Basis einen Betrag festzulegen, bei dessen Unterschreitung im Falle von Abweichungen keine weiteren Prüfungshandlungen erforderlich sind.¹⁵⁵ Im Umkehrschluss muss der Abschlussprüfer bei Überschreitung des Betrags durch Abweichungen diesen nachzugehen, indem er Befragungen der Geschäftsführungsorgane oder sonstige geeignete Prüfungshandlungen durchführt.¹⁵⁶

¹⁵¹ vgl. IFAC, 2024. ISA 500, Tz. A53 ff.

¹⁵² vgl. IFAC, 2024. ISA 520, Tz. 3 ff.

¹⁵³ vgl. Marten, Quick & Ruhnke, 2015.: 330.

¹⁵⁴ vgl. Eisl & Sorli, 2019.: 1072.

¹⁵⁵ vgl. IFAC, 2024. ISA 520, Tz. 5 ff.

¹⁵⁶ vgl. IFAC, 2024. ISA 520, Tz. 7 ff.

Bei Durchführung analytischer Prüfungshandlungen sollten neben den Kennzahlen gemäß ISA 315 (Revised 2019) ergänzende Informationen aus vorherigen Berichtszeiträumen, aktuelle Budgets und prognostizierte Ergebnisse sowie branchenspezifische Kennzahlen und Vergleichswerte Berücksichtigung finden. Analytische Prüfungshandlungen werden in der Praxis in Form von Trendanalysen, Kennzahlenanalysen oder einer Plausibilitätsprüfung vollzogen, wobei letztere sich von den beiden vorangegangenen durch die Bildung einer expliziten Erwartungshaltung unterscheidet.¹⁵⁷ Jedenfalls zu berücksichtigen sind Anwendungsprobleme, die sich aus mangelhaften oder unvollständigen Datensätzen ergeben, das Ergebnis verzerren und so die Aussagekraft der analytischen Prüfungshandlungen schmälern. Es gilt sohin der Grundsatz, dass die Datensätze umso verlässlicher sein müssen, je höher die beabsichtigte Prüfungssicherheit sein soll.¹⁵⁸ In der Praxis reicht eine alleinige Durchführung von analytischen Prüfungshandlungen regelmäßig nicht aus, um die jeweils identifizierten und beurteilten Risiken vollständig abzudecken. Daher bietet sich die Möglichkeit die analytischen Prüfungshandlungen durch Stichprobenprüfungen nach Definition des ISA 530 zu ergänzen.

4.2.7 ISA 530 – Audit Sampling

Der Prüfungsstandard ISA 530 soll dem Abschlussprüfer ermöglichen auf Basis der Stichprobenprüfung Schlussfolgerungen auf die Grundgesamtheit zu treffen.¹⁵⁹ Aus dieser Erläuterung kann abgeleitet werden, dass bei der Stichprobenprüfung die Auswahl von weniger als 100 Prozent der möglichen Elemente erfolgt, wobei gleichzeitig sämtliche Elemente die Möglichkeit haben, ausgewählt zu werden.¹⁶⁰ Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit werden durch Hochrechnung der im Zuge der Stichprobenprüfung identifizierten Fehler ermöglicht.¹⁶¹ Jedenfalls verbleibt ein Restrisiko, dass die hieraus gezogenen Rückschlüsse von jenen abweichen, die sich im Rahmen einer Vollprüfung ergaben hätten.¹⁶²

Zentrale Voraussetzung für die Anwendungen von Stichprobenprüfungen ist eine homogene Grundgesamtheit der zu untersuchenden Elemente, die gegebenenfalls durch Schichtung herzustellen ist.¹⁶³ Zudem ist sicherzustellen, dass eine

¹⁵⁷ vgl. Eisl & Sorli, 2019.: 1073.

¹⁵⁸ vgl. Eisl & Sorli, 2019.: 1077.

¹⁵⁹ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. 4 ff.

¹⁶⁰ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. 5 ff.

¹⁶¹ vgl. Patzak & Fuchs, 2019.: 1102.

¹⁶² vgl. Marten, Quick & Ruhnke, 2015.: 351.

¹⁶³ vgl. Fröhlich, Achzet & Dirnberger, 2014.: 184.

ausreichende Anzahl an Stichproben gewählt wird, um das Risiko auf ein angemessenes Niveau zu senken.¹⁶⁴ Die Prüfungshandlung ist für jedes Element in der Stichprobe durchzuführen.¹⁶⁵ Ersatzstichproben sind in jenen Fällen zu wählen und zu prüfen, wenn die Prüfungshandlungen für ursprüngliche Stichproben nicht durchgeführt werden können.¹⁶⁶ Im Zuge der Stichprobenprüfung festgestellte Abweichungen müssen nach ihrer Art, ihres Umfangs sowie ihrer Auswirkung auf die Prüfungshandlung beurteilt werden.¹⁶⁷ Vermutet der Abschlussprüfer im Falle einer Fehldarstellung eine Anomalie, sohin einer nicht repräsentativen Abweichung, gilt es ausreichende Prüfungsnachweise zur Stützung dieser Vermutung einzuholen.¹⁶⁸ Zur Ermittlung des Ausmaßes von Fehldarstellungen auf Ebene der Grundgesamtheit sind Fehldarstellungen, die im Zuge der Einzelfallprüfungen identifiziert wurden und keine Anomalie darstellen, auf die Grundgesamtheit hochzurechnen¹⁶⁹ und um die Anomalien zu ergänzen.¹⁷⁰ Werden bei Funktionsprüfungen Abweichungen identifiziert, werden diese nicht auf die Grundgesamtheit hochgerechnet¹⁷¹, sondern führen zu einem Anstieg des beurteilten Risikos.¹⁷²

Stichprobenprüfungen sind sowohl bei aussagebezogenen Einzelfallprüfungen als auch bei Funktionsprüfungen anwendbar¹⁷³, wobei in statistische und nicht-statistische Verfahren unterschieden wird.¹⁷⁴ Die Wahl der Verfahrensart liegt im Ermessen des Abschlussprüfers. Eine weitere Unterscheidung ergibt sich bezogen auf die Methode der Stichprobenauswahl. Diese kann zufallsgesteuert, zufallsimitierend oder systematisch sein.¹⁷⁵ Bei der systematischen Auswahl von Stichproben erfolgt eine Teilung der Grundgesamtheit durch den Stichprobenumfang. Darauffolgend wird bei einem zufälligen Ausgangspunkt gestartet und jedes Element ausgewählt, das der Anzahl des Stichprobenumfangs entspricht. Bei der zufallsgesteuerten Methode wird ein Zufallsgenerator angewandt. Bei der zufallsimitierende Methode wählt der Abschlussprüfer die Stichproben unstrukturiert bei gleichzeitiger Vermeidung einer durch vorhersehbare Auswahl möglichen

¹⁶⁴ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. 7 ff.

¹⁶⁵ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. 9 ff.

¹⁶⁶ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. 10 ff.

¹⁶⁷ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. 12 ff.

¹⁶⁸ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. 13 ff.

¹⁶⁹ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. 14 ff.

¹⁷⁰ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. A19 ff.

¹⁷¹ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. A21 ff.

¹⁷² vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. A22 ff.

¹⁷³ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. A6 u. A7 ff.

¹⁷⁴ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. 4 ff.

¹⁷⁵ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. 9 ff.

Verzerrung.¹⁷⁶ In der Praxis erfolgt die Stichprobenprüfung regelmäßig für die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung oder die Auswahl der Debitoren und Kreditoren zur Einholung externer Nachweise.

4.2.8 ISA 540 (Revised) – Auditing Accounting Estimates and Related Disclosures

Gegenstand des ISA 540 (Revised) ist die Verantwortlichkeit des Abschlussprüfers im Zusammenhang mit geschätzten Werten in der Rechnungslegung und den damit verbundenen Abschlussangaben.¹⁷⁷ Geschätzte Werte in der Rechnungslegung sind gemäß ihrer Art unterschiedlich und müssen vom Management in jenen Bereichen ermittelt werden, in denen Geldbeträge nicht unmittelbar beobachtet werden können. Diese Ermittlungen unterliegen einer Schätzungsunsicherheit, die zu inhärenter Subjektivität in den geschätzten Werten führen. Zum Prozess der Ermittlung geschätzter Werte in der Rechnungslegung zählen die Auswahl und Anwendung der jeweiligen Methode, die Annahmen und Daten heranzieht, die wiederum der Beurteilung durch das Management unterzogen werden und schließlich zur Komplexität bei der Bewertung führen. Diese Komplexität im Zusammenwirken mit der Subjektivität bei der Schätzung begünstigt die Anfälligkeit der geschätzten Werte auf Fehldarstellungen.¹⁷⁸ Aufgrund des breiten Spektrums an geschätzten Werten, die in Abhängigkeit ihrer Art erheblichen Unsicherheiten oder lediglich geringen Unsicherheiten unterliegen, erfordert der ISA 540 (Revised) eine gesonderte Beurteilung des inhärenten Risikos von wesentlichen Fehldarstellungen auf Aussageebene.¹⁷⁹ Die Würdigung des inhärenten Risikos wirkt sich ferner auf die kritische Grundhaltung des Abschlussprüfers gegenüber geschätzten Werten aus. Diese sollte direkt proportional mit den Schätzungsunsicherheiten steigen.¹⁸⁰ Ebenso gilt es die Anfälligkeit von geschätzten Werten auf wesentliche Fehldarstellungen auf eine etwaige einseitige Ausrichtung des Managements zu untersuchen.¹⁸¹

Der Abschlussprüfer hat entsprechend den Vorgaben des ISA 540 (Revised) auf Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise zu beurteilen, ob die geschätzten Werte und die damit zusammenhängenden Abschlussangaben im Rahmen der maßgeblichen

¹⁷⁶ vgl. IFAC, 2024. ISA 530, Tz. Anlage 4 ff.

¹⁷⁷ vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised), Tz. 1 ff.

¹⁷⁸ vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised), Tz. 2 ff.

¹⁷⁹ vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised), Tz. 4 ff.

¹⁸⁰ vgl. Teitler, 2006.: 180.

¹⁸¹ vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised), Tz. 8 ff.

Rechnungslegungsgrundsätze vertretbar sind. Vertretbar bedeutet im Kontext des ISA 540 (Revised), dass die relevanten Anforderungen der Rechnungslegungsgrundsätze angemessen angewandt wurden, einschließlich solcher, die folgende Kriterien behandeln:¹⁸²

- Die Ermittlung von geschätzten Werten, einschließlich der Auswahl der Methode, der Annahmen und Daten im Hinblick auf die Art des geschätzten Werts sowie der Tatsachen und Gegebenheiten des Unternehmens.
- Die Auswahl der Punktschätzung durch das Management.
- Die Abschlussangaben betreffend den geschätzten Wert sowie seiner Berechnung sowie Abschlussangaben, die die Art, den Umfang und die Quellen der Schätzungsunsicherheit erläutern.

Ziel des Prüfungsstandards ist es folglich den Abschlussprüfer bei der Erlangung ausreichender und geeigneter Prüfungsnachweise betreffend geschätzten Werten zu unterstützen, um im Rahmen der maßgeblichen Rechnungslegungsgrundsätze beurteilen zu können, ob diese vertretbar sind.¹⁸³ Im Zusammenwirken mit dem Prüfungsstandard ISA 315 (Revised 2019) hat der Abschlussprüfer bezogen auf geschätzte Werte ein Verständnis für nachstehende Sachverhalte zu entwickeln:¹⁸⁴

- Geschäftsvorfälle und sonstige Ereignisse aus denen sich die Notwendigkeit von Änderungen bei der Ermittlung von geschätzten Werten ergibt. Dies schließt inhärent die Würdigung von Vorjahresschätzungen durch sogenanntes Backtesting ein, um etwaige Sachverhalte zu identifizieren, die auf mögliche Risiken hindeuten können.¹⁸⁵
- Anforderungen der maßgebenden Rechnungslegungsvorschriften betreffend geschätzte Werte, einschließlich der Ansatzkriterien, Bewertungsgrundlagen und damit verbundenen Anforderungen an die Darstellung und Abschlussangaben, und wie diese bezogen auf die Art und Gegebenheiten des Unternehmens und dessen Umfeld angewendet werden.

¹⁸² vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised), Tz. 9 ff.

¹⁸³ vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised) Tz. 11 ff.

¹⁸⁴ vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised) Tz. 13 ff.

¹⁸⁵ vgl. Hofians, Mayer & Moßhammer, 2020.: 68.

- Relevante rechtliche Faktoren im Zusammenhang mit den geschätzten Werten, einschließlich des rechtlichen Regelwerks bezogen auf die Überwachung durch Aufsichtsbehörden.
- Die Art der geschätzten Werte und zugehöriger Abschlussangaben, von denen der Abschlussprüfer auf Grundlage seines Verständnisses für die vorangegangenen Kriterien erwartet, dass sie im Abschluss des Unternehmens enthalten sind.

Nach Erlangung des Verständnisses für oben angeführte Bereiche erfolgt die Prüfung, wie das Management die geschätzten Werte ermittelt hat. Hierbei haben sich die Prüfungshandlungen auf die Auswahl und Anwendung der Methoden, wesentliche Annahmen, verwendete Daten sowie die Auswahl der Punktschätzung durch das Management und dessen etwaige einseitige Ausrichtung zu erstrecken. Die Prüfungshandlungen zu geschätzten Werten können die Einholung ausreichender und geeigneter Prüfungsnachweise bis zum Daten des Bestätigungsvermerks, die Prüfung der Ermittlung des geschätzten Werts durch das Management sowie die Ermittlung einer Bandbreite oder Punktschätzung durch den Abschlussprüfer umfassen.¹⁸⁶ Gemäß dem Wertaufhellungsprinzip sind auch jene Sachverhalte zu berücksichtigen, die erst nach dem Abschlussstichtag eingetreten sind.¹⁸⁷

Im Zuge der Prüfungshandlungen der vom Management gewählten Methode gilt es zu erheben, ob die Methode entsprechend den maßgebenden Rechnungslegungsvorschriften Anwendung finden darf und ob etwaige Veränderungen an der Methode sachgerecht sind. Zudem hat der Abschlussprüfer zu eruieren, ob die Methode auf eine einseitige Ausrichtung des Managements deutet und die mathematische Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten gegeben ist und somit inhärent keine Änderungen der Basisdaten zur Ermittlung des geschätzten Werts vorgenommen wurden.¹⁸⁸ Weiters gilt es die getroffenen Annahmen auf Einklang, Ausführbarkeit und Realitätstreue zu prüfen.¹⁸⁹ Im Verlauf der Prüfung der Basisdaten hat der Abschlussprüfer die Verlässlichkeit der Daten sowie die korrekte Interpretation dieser durch das Management zu erheben.¹⁹⁰

¹⁸⁶ vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised), Tz. 18 ff.

¹⁸⁷ vgl. Hofians, Mayer & Moßhammer, 2020.: 70.

¹⁸⁸ vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised), Tz. 23 ff.

¹⁸⁹ vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised), Tz. 24 ff.

¹⁹⁰ vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised), Tz. 25 ff.

Betreffend Punktschätzungen gilt es ferner zu prüfen, ob das Management die Schätzungsunsicherheiten versteht und diese bei der Ermittlung angemessen berücksichtigt werden.¹⁹¹ Selbst bei Vorliegen von vertretbaren Annahmen hat der Abschlussprüfer zu beurteilen, ob eine Einseitigkeit des Managements vorliegt und diese dolose Handlungen hindeutet.¹⁹² Diese Beurteilung beschränkt sich nicht auf einzelne geschätzte Werte, sondern aggregiert über sämtliche Schätzungen, da diese summiert einen wesentlichen Umfang erreichen können.¹⁹³

¹⁹¹ vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised), Tz. 26 ff.

¹⁹² vgl. IFAC, 2024. ISA 540 (Revised), Tz. 32 ff.

¹⁹³ vgl. Hofians, Mayer & Moßhammer, 2020: 83.

5. Leitfaden für die Prüfung der zeitraumbezogenen

Umsatzrealisierung nach IFRS 15

Nach Darlegung der relevanten Prüfungsstandards erfolgt im Kontext der zeitraumbezogenen Realisierung von Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten bei Bauträgergesellschaften. Entsprechend des Forschungsgegenstandes finden die zeitraumbezogene Realisierung von Erlösen aus der Vermietung von Bestandsobjekten sowie die zeitpunktebezogene Realisierung von Erlösen aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien bei der Erarbeitung des Prüfungsleitfadens keine Berücksichtigung. Der Prüfungsleitfaden begrenzt sich ferner auf Praxiserwägungen und Formulierung von möglichen Prüfungshandlungen entsprechend der Prüfungsstandards im Lichte der Ergebnisse der Kapitel 2, 3 und 4. Zudem erfolgt eine Unterteilung in die Planungs- und Ausführungsphase. Zunächst werden die Standards ISA 300, ISA 315 (Revised 2019), ISA 320 und ISA 540 (Revised) im Rahmen der Planung, Beurteilung und Festlegung der Prüfungsstrategie dargestellt. Als Antwort auf die identifizierten und beurteilten Risiken folgen die Praxiserwägungen der Standards ISA 330, ISA 500, ISA 520 und ISA 530 im Zusammenhang mit der Sammlung von Prüfungsnachweisen.

5.1 Planungsphase

Der grundlegende Prüfungsstandard für die Planung einer Abschlussprüfung ist ISA 300. Wie in Kapitel 4.2.1. dargelegt, gilt es im Vorfeld ein Verständnis für die zu prüfende Gesellschaft und ihr wirtschaftliches Umfeld zu erarbeiten, analytische und sonstige Prüfungshandlungen für die Risikoidentifikation durchzuführen und die Wesentlichkeit festzulegen. Dabei hängen Art und Umfang der Planung von der Größe und Komplexität der zu prüfenden Gesellschaft ab.¹⁹⁴ Umgelegt auf den Forschungsgegenstand, können nachstehende Erwägungen für die Praxis bei der Planung einer Abschlussprüfung für Bauträgergesellschaften nach Maßgabe des Forschungsgegenstands festgehalten werden.¹⁹⁵

Grundsätzlich empfiehlt es sich für den Abschlussprüfer zunächst das Management sowie weitere Personen innerhalb des zu prüfenden Unternehmens zu befragen, um ein breites Spektrum an Perspektiven abzudecken.¹⁹⁶

¹⁹⁴ vgl. Müller & Richter, 2019: 1062.

¹⁹⁵ vgl. IFAC, 2024. ISA 315 (Revised 2019), Tz. A23 ff.

¹⁹⁶ a.a.O.: Tz. A23 ff.

- Durch die Befragung des Managements beziehungsweise der für die Überwachung Verantwortlichen kann der Abschlussprüfer Einblicke in die aktuelle Lage des Unternehmens und Erkenntnisse zu etwaigen positiven und negativen Entwicklungen bezogen auf das Geschäftsmodell erhalten. Zudem erhält der Abschlussprüfer einen Einblick in den Umfang der Überwachungstätigkeiten. Umgelegt auf den Forschungsgegenstand kann erhoben werden inwiefern sich verändernde Marktbedingungen auf die Entwicklung von Immobilien und deren Veräußerung auswirken. So können Schlussfolgerungen über etwaige Risiken im Herstellungs- und Verwertungsprozess gezogen werden.
- Im Zuge der Befragung von Mitarbeitern kann der Abschlussprüfer komplexe und ungewöhnliche Geschäftsvorfälle identifizieren und diese vor dem Hintergrund der angemessenen Anwendung der Rechnungslegungsstandards beurteilen. Umgelegt auf den Forschungsgegenstand kann der Abschlussprüfer die Berechnung der zeitraumbezogenen Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten im Zuge der POC-Methode oder bei Forward-Funding Transaktionen erheben und deren Einklang mit den Bestimmungen des IFRS 15 würdigen.
- Die Befragung der Rechtsabteilung sowie die Würdigung wesentlicher Verträge und die kritische Durchsicht der Konten zum Rechts- und Beratungsaufwand helfen dem Abschlussprüfer Informationen über Rechtsstreitigkeiten und sonstige Rechtsangelegenheiten sowie dolose Handlungen, Verstöße gegen Rechtsnormen und Haftungsfälle zu erlangen. Ebenso kann zusätzliche Sicherheit durch die Einholung externer Bestätigungsschreiben von den beauftragten Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwaltskanzleien erlangt werden. Umgelegt auf den Forschungsgegenstand kann der Abschlussprüfer Informationen zu etwaigen Bauverhandlungen, Umwidmungsverfahren, Ankäufen von neuen Grundstücken oder Mängeln in der Bauausführung und einhergehenden Verfahren sowie wesentlichen Generalunternehmerverträgen erheben. Derartige Sachverhalte wirken sich wiederum auf den Herstellungs- und Verwertungsprozess der Immobilienvorräte und damit inhärent auf die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten aus.

- Die Befragung der Mitarbeiter aus der Marketing- und Verkaufsabteilung ermöglicht dem Abschlussprüfer Einsichten über aktuelle Trends am Markt sowie zur Umsatzentwicklung zu gewinnen. Umgelegt auf den Forschungsgegenstand kann der Abschlussprüfer zusätzliche Informationen zum Verwertungsprozess und der Entwicklung der Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten erheben sowie auf Basis der Erläuterungen zu marktseitigen Trends Rückschlüsse auf die Bewertung der Immobilienvorräte ziehen, da gegebenenfalls Umstände identifiziert werden, die einen Wertminderungsbedarf der Immobilienvorräte nahelegen.
- Der Abschlussprüfer hat ebenso die Möglichkeit externe Bestätigungsschreiben von den durch die zu prüfende Gesellschaft im Prüfungszeitraum beauftragten Steuerberatern, Rechtsanwälten und Sachverständigen einzuholen. Die externen Bestätigungen bieten dem Abschlussprüfer eine zusätzliche Informationsquelle zur Identifikation von steuerlichen Sachverhalten sowie etwaigen Rechtsstreitigkeiten und sonstigen Rechtsangelegenheiten. Speziell die externen Bestätigungen der Sachverständigen bzw. die Würdigung von etwaigen Verkehrswertgutachten ermöglichen dem Abschlussprüfer Rückschlüsse über den tatsächlichen Fertigstellungsgrad und die Werthaltigkeit des Immobilienvorratsvermögens zu ziehen.

Die erhobenen Informationen können durch analytische Prüfungshandlungen verplausibilisiert werden. So besteht die Möglichkeit etwaige ungewöhnliche Geschäftsvorfälle, Kennzahlen, marktseitige Trends und sonstige Inkonsistenzen zu erheben und zu beurteilen.¹⁹⁷ Umgelegt auf den Forschungsgegenstand können nachstehende Kennzahlen herangezogen werden. Jedenfalls festzuhalten ist, dass die nachstehenden Kennzahlen im Kontext der Bilanzierung nach IFRS zu verstehen sind. Dies vor dem Hintergrund der Unterschiede in der Bemessungsgrundlage zwischen den Rechnungslegungsstandards UGB, IFRS und Steuerrecht und somit inhärent der Basisdaten zur Ermittlung der Kennzahlen.

- **Gesamtinvestitionskosten (GIK):** Diese setzen sich gemäß ÖNORM B 1801-1 aus den Grundstückskosten, Baukosten, Kosten für Planung, Nebenleistungen, Reserven, Finanzierungs- und Vermarktungskosten zusammen. Die Gesamtinvestitionskosten sind folglich die Summe der Kosten

¹⁹⁷ vgl. IFAC, 2024. ISA 315 (Revised 2019), Tz. A27.

für die Herstellung und Verwertung von Immobilien. Hierbei gilt es ebenfalls zu erheben, ob die GIK jener Objekte bzw. Einheiten, die nach Maßgabe des § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG unecht steuerbefreit veräußert werden sollen, entsprechend brutto dargestellt sind, da die zu prüfende Gesellschaft in diesem Fall keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann. In diesem Kontext muss ebenfalls berücksichtigt werden, ob ein Käufer trotz der unechten Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 2 UStG zur Steuerpflicht optiert hat, da in diesem Fall die Gesamtinvestitionskosten durch die Ausübung der Option und des damit möglichen Vorsteuerabzuges wiederum netto darzustellen sind. Zu beachten ist ferner, dass die GIK Schätzungen unterliegen und sich durch Mängel in der Planung und Bauausführung verändern können. Beispielsweise erhöhen sich die Finanzierungskosten mit der Finanzierungsdauer, die aufgrund von etwaigen Bauzeitverzögerungen verlängert werden muss.¹⁹⁸

- **Break-Even-Verkaufspreis (pro Quadratmeter Nutzfläche):** Dieser Wert definiert den Mindestverkaufspreis für jeden veräußerbaren Quadratmeter Nutzfläche (NFL), wobei auch Parkplätze und Garagenstellplätze Berücksichtigung finden. Der Break-Even-Verkaufspreis pro m² NFL ist das Ergebnis der Division der GIK abzüglich der potenziellen marktkonformen Erlöse für Parkplätze und Garagenstellplätze durch die Summe der veräußerbaren Quadratmeter Nutzfläche. Sollte sich bei der Berechnung herausstellen, dass der Break-Even-Verkaufspreis pro m² NFL nahe oder über dem am Markt erzielbaren Preis liegt, kann dies für den Abschlussprüfer ein Indiz für einen etwaigen Wertminderungsbedarf der Immobilienvorräte sein.¹⁹⁹
- **Vorverwertungsquote:** Bezogen auf den Forschungsgegenstand wird unter der Vorverwertungsquote die Vorverkaufsquote verstanden. Diese gibt an, welcher Prozentsatz der zu errichtenden Immobilie bereits vor des Baubeginns oder während der Herstellungsphase verkauft ist. Anhand der Vorverkaufsquote kann ebenso ein Rückschluss auf die Werthaltigkeit des Immobilienvorratsvermögens gezogen werden, indem die erzielten Kaufpreise mit jenen in der Kalkulation der zu prüfenden Gesellschaft verglichen werden. Entsprechen die tatsächlich erzielten Verkaufspreise dem kalkulierten Verkaufspreis oder liegen über diesem, kann von der

¹⁹⁸ vgl. Wendling, 2018: 139.

¹⁹⁹ vgl. Wendling, 2018: 141.

Werthaltigkeit ausgegangen werden. Hierbei ist festzuhalten, dass ausschließlich jene Flächen für die Berechnung herangezogen werden dürfen, die durch einen rechtskräftigen Bauträgervertrag und den inhärenten Mechanismen (beispielsweise Überweisung des gesamten Kaufpreises auf ein Konto eines namentlich gemachten Treuhänders) sichergestellt sind.²⁰⁰ In diesem Kontext gilt es ebenfalls festzuhalten, dass es bei der Veräußerung eines gesamten Objekts (nicht nur einzelne Wohnungen aus einem herzustellenden oder durchgreifend zu sanierenden Objekt) nicht unüblich ist, dass der Bauträger dem Käufer garantiert, dass das Objekt bei Übergabe zu einem gewissen Grad vermietet ist. In der Praxis wird von der Vermietungsgarantie gesprochen, die dem Bauträger in der Regel helfen soll, einen höheren Preis für das kaufvertragsgegenständliche Objekt zu erzielen. In diesem speziellen Fall kann auch die Vorvermietungsquote herangezogen werden, die angibt welcher Prozentsatz der zu errichtenden Immobilie bereits vor des Baubeginns oder während der Herstellungsphase vermietet ist. Analog zur Vorverkaufsquote kann auch anhand der Vorvermietungsquote ein Rückschluss auf die Werthaltigkeit des Immobilienvorratsvermögens gezogen werden.²⁰¹

- **Bauträgergewinn:** Diese Kennzahl zeigt die Gewinnspanne zwischen den GIK und den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Der Bauträgergewinn ist folglich das Ergebnis der der Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten abzüglich der GIK. Die Kennzahl dient grundsätzlich als Entscheidungskriterium für eine Projektentwicklung und kann dem Abschlussprüfer als Grundlage für Rückschlüsse über die Planungsgenauigkeit der zu prüfenden Bauträgergesellschaft dienen.²⁰²

Im Hinblick auf die möglichen Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung kann der Abschlussprüfer Einsichtnahmen, Inaugenscheinnahmen und Beobachtungen durchführen und als Nachweise interne Dokumente, Unterlagen zu Strategiemeetings und Projektkalkulationen anfordern.

Neben der Erlangung eines Verständnisses für die zu prüfende Gesellschaft gilt es auch ihr Umfeld zu erheben. Bezogen auf die Erarbeitung eines Verständnisses für das Umfeld der zu prüfenden Gesellschaft, empfiehlt es sich zunächst die

²⁰⁰ a.a.O.: 145.

²⁰¹ vgl. Wendling, 2018: 145.

²⁰² a.a.O.: 145.

Eigentümerstruktur zu erheben, um nahestehende Personen zu identifizieren.²⁰³ Dies vor dem Hintergrund, dass es bei Transaktionen mit nahestehenden Personen vermehrt zu Malversationen oder Gesetzesverstößen wie beispielsweise der Einlagenrückgewähr kommt. Darauf folgend gilt es ein Verständnis für Geschäftsmodell aufzubauen, um bestimmte Risiken zu identifizieren und deren Auswirkung auf den Abschluss zu verstehen.²⁰⁴ Umfasst das Geschäftsmodell beispielsweise die Herstellung und Veräußerung von unterschiedlichen Assetklassen, besteht ein geringeres Risiko bei Einbrüchen an den unterschiedlichen Immobilieneilmärkten.²⁰⁵ Die Erweiterung des bestehenden Geschäftsmodells kann mit Risiken bezogen auf die korrekte Implementierung neu anzuwendender Rechnungslegungsstandards oder komplexen rechtlichen Vorgaben verbunden sein.²⁰⁶

Weitere Risiken können sich durch unrealistische Vorgaben durch die Eigentümer ergeben, die Druck auf das Management ausüben und diese zu Malversationen veranlassen.²⁰⁷ In weiterer Folge könnte die Umsatzrealisierung absichtlich in der falschen Periode erfolgen, um die Gewinne zum jeweiligen Stichtag höher darzustellen. Ebenfalls wäre eine Erfassung von Verbindlichkeiten in der Folgeperiode, obwohl der Leistungszeitraum in der aktuellen Periode ist, eine Möglichkeit die Liquiditätskennzahlen zu verbessern. Ebenfalls kann eine Abschreibung von zweifelhaften Forderungen unterlassen werden.²⁰⁸

Zusätzlich zu gesellschaftsinternen Sachverhalten sind auch branchen- und marktbezogenen Faktoren sowie das Wettbewerbsumfeld zu berücksichtigen. Bezogen auf die im Forschungsgegenstand abgegrenzte Geschäftstätigkeit von Bauträgergesellschaften, die Herstellung und durchgreifende Sanierung von Immobilien und deren Veräußerung, kann festgehalten werden, dass sich das Geschäftsmodell auf langfristige Verträge stützt, die wiederum auf ebenso langfristigen Kalkulationen basieren.²⁰⁹ Die langfristigen Verträge umfassen hierbei die Bauträgerverträge nach den Vorgaben des Bauträgervertragsgesetzes (vgl. Kapitel 2.3.1). Da die im Zuge der Kalkulationen ermittelten Gesamtinvestitionskosten jedoch Schätzungen unterliegen, die wiederum mit Unsicherheiten verbunden sind,

²⁰³ vgl. IFAC, 2024. ISA 315 (Revised 2019), Tz. A56 ff.

²⁰⁴ a.a.O.: Tz. A61 ff.

²⁰⁵ vgl. Marten, Quick & Ruhnke, 2015: 294.

²⁰⁶ a.a.O.: Tz. A64 ff.

²⁰⁷ a.a.O.: Tz. A63 ff.

²⁰⁸ vgl. Marten, Quick & Ruhnke, 2015: 293.

²⁰⁹ vgl. IFAC, 2024. ISA 315 (Revised 2019), Tz. A68 ff.

empfiehlt es sich auch die Branchenkonjunktur zu betrachten, um die angewandten Schätzungen des Managements im Sinne des ISA 540 (Revised) zu verplausibilisieren. Somit wird versucht eine Einschätzung der zukünftigen am Markt erzielbaren Verkaufspreise zu treffen, die wiederum Rückschlüsse auf die Werthaltigkeit der Immobilienvorräte und in weiterer Folge auf die Unternehmensfortführung ermöglichen kann.²¹⁰

Ebenso gilt es regulatorische Faktoren zu erheben, um ein Verständnis für die anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze, das politische Umfeld und gesetzliche Rahmenbedingungen aufzubauen.²¹¹ Bezogen auf den Forschungsgegenstand können in Österreich die laufenden Diskussionen über eine Leerstandabgabe, die ursprünglich geplante jedoch wiederum fallen gelassene Mietpreisbremse und das jüngste Urteil des Obersten Gerichtshofs (2 Ob 36/23t) vom 21.03.2023 (Klauselentscheidung) im Hinblick auf die Wertsicherung von Mietverträgen herangezogen werden. Diese Faktoren können sich unter Umständen auf die Unternehmensfortführungsprämisse auswirken und sollten im Hinblick auf die diesbezüglichen Prüfungshandlungen jedenfalls Berücksichtigung finden.

Nachdem ein Verständnis für die zu prüfende Gesellschaft und ihr Umfeld aufgebaut wurde, gilt es seitens des Abschlussprüfers die Wesentlichkeit für die Durchführung der Prüfungshandlungen im Zuge der Ausführungsphase auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse aus der Planungsphase festzulegen. Entsprechend den Ausführungen des ISA 320 sollte als Bezugsgröße für die Berechnung der Wesentlichkeit jener Posten herangezogen werden, der für die Gesellschaft am bedeutendsten ist. Bei Bauträgergesellschaften im Sinne des Forschungsgegenstandes, die ausschließlich Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Umsatz) generieren, wäre eine Möglichkeit das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten als Bezugsgröße heranzuziehen. Jedenfalls zu berücksichtigen ist die Volatilität des Ergebnisses, da die Verkäufe und damit das Ergebnis typischerweise azyklisch sind. Da das Ergebnis aus der Veräußerungen aus Immobilienvorräten maßgeblich in Abhängigkeit der Immobilienvorräte steht, wäre ein anderer Ansatz die Wesentlichkeit auf Basis des Nettoveräußerungswerts zu berechnen. Eine alternative Methode wäre der voraussichtliche Bauträgergewinn. Hierbei gilt es jedoch zu erwägen, dass der Bauträgergewinn nicht aus dem Abschluss abgeleitet werden kann. Dennoch wäre er als Bezugsgröße denkbar, da das wesentliche Risiko bei Bauträgergesellschaften ein

²¹⁰ vgl. Marten & Riedel, 2019: 1033.

²¹¹ a.a.O.: Tz. A70 ff.

Verlust aus den jeweiligen Bauprojekten darstellt. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Bauträgergewinn ein subjektiver Wert ist, der in der Praxis als Bezugsgröße eher unüblich ist.

5.2 Ausführungsphase

Nach erfolgter Darstellung der Prüfungshandlungen im Zuge der Planungsphase, sollen im Unterkapitel zur Ausführungsphase konkrete Prüfungshandlungen im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Realisierung von Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten aufgezählt und beschrieben werden. Da die Erlöse inhärent mit den Immobilienvorräten verknüpft sind, werden ebenfalls diesbezügliche Prüfungshandlungen angeführt.

5.2.1 Immobilienvorräte

Zur Prüfung und Beurteilung der Immobilienvorräte können nachstehende Prüfungshandlungen angewandt werden:²¹²

- Analytische Prüfungshandlungen betreffend die Baukosten pro Quadratmeter veräußerbarer Nutzfläche und Abgleich mit dem Baukostenindex oder den Empfehlungen für Herstellungskosten des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen.
- Rechnerischer Nachvollzug der Bestandsveränderung und Abstimmung mit der Gewinn- und Verlustrechnung.
- Durchführung einer Werthaltigkeitsprüfung der noch nicht veräußerten Objekte durch Abgleich der geplanten Veräußerungserlöse mit den am Markt erzielbaren Preisen. Im Falle von bereits abverkauften Einheiten eines Objektes kann ebenfalls der retrograde Vergleich der tatsächlich erzielten Verkaufspreise mit den geplanten Verkaufspreisen durchgeführt werden.
- Beurteilung von Ermessensentscheidungen der Geschäftsführung im Hinblick auf die Aktivierung von Vertriebskosten, Verwaltungskosten und des Gemeinkostenzuschlags sowie Nachvollzug und Nachberechnung des Gemeinkostenzuschlags. In diesem Kontext gilt es ebenfalls anzumerken,

²¹² vgl. Pajer & Laserer, 2019: 1286.

dass die Aktivierung der genannten Kosten nach den Rechnungslegungsgrundsätzen des UGB nicht möglich ist.

- Prüfung der Vollständigkeit der zugehörigen Angaben im Anhang, deren Übereinstimmung mit dem Abschluss unter besondere Beachtung der Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.
- Nachberechnung des Fertigstellungsgrades gemäß cost-to-cost Methode (vgl. Kapitel 3) auf Objektebene.
- Prüfung der korrekten Abgrenzung des Umsatzes bzw. der Forderungen (contract assets; vgl. Kapitel 3.1.1) aus der Veräußerung von Immobilienvorräten vom Vorratsvermögen. In diesem Kontext gilt es ebenfalls die Angemessenheit der angewandten Methode zur zeitraumbezogenen Realisierung der Erlöse gemäß IFRS zu prüfen.

5.2.2 Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

Im Zuge der Prüfung der Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten, können nachstehende Prüfungshandlungen angewendet werden:²¹³

- Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Methode zur zeitraumbezogenen Realisierung von Erlösen gemäß IFRS 15.
- Stichprobenprüfung zur korrekten Berechnung des zum Stichtag gemäß IFRS 15 realisierbaren bzw. realisierten Umsatzes entsprechend des Fertigstellungsgrades auf Objektebene. Hierbei kann der Abgleich des Fertigstellungsgrades des jeweiligen Objekts mit dem Anteil des realisierten Umsatzes gemessen am gesamten Verkaufspreis erfolgen.
- Analytische Prüfungshandlungen im Hinblick auf Plausibilität des Verhältnisses zwischen den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten und den Gesamtinvestitionskosten pro Quadratmeter.
- Analytische Prüfungshandlungen bezogen auf die Branchenüblichkeit der Quadratmeterpreise, insbesondere bei Transaktionen mit nahestehenden Personen.

²¹³ Pawlowsky & Schreyvogl, 2019: 1242.

- Beurteilung der Veräußerungen inklusive oder exklusive Umsatzsteuer und der gegebenenfalls vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur.
- Prüfung der Vollständigkeit der zugehörigen Angaben im Anhang, deren Übereinstimmung mit dem Abschluss unter besondere Beachtung der Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

6. Schlussfolgerungen und Ausblick

Die zunehmend komplexere Landschaft nationaler und internationaler Gesetze und Richtlinien im Zusammenwirken mit makroökonomischen und politischen Entwicklungen haben die Anforderungen an Abschlussprüfer in den vergangenen Jahren erhöht. Gegenständliche Arbeit widmet sich speziell den Besonderheiten in der Abschlussprüfung von Bauträgergesellschaften. Diese Gesellschaften stehen aktuell aufgrund exogen bedingter Baukostenerhöhungen ökonomischen Herausforderungen gegenüber. Der Fokus vorliegender Arbeit liegt auf der zeitraumbezogenen Realisierung der Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten gemäß dem internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS 15 gelegt und soll in Form eines Prüfungsleitfadens praxisnahe Vorschläge zu entsprechenden Prüfungshandlungen liefern.

Nach grundsätzlichen Erläuterungen zu den Charakteristika von Immobilien, der Immobilienteilmärkte sowie der Besonderheiten von Bauträgergesellschaften bezogen auf das typische Geschäftsmodell erfolgte eine Erläuterung der Grundzüge des IFRS 15. Darauffolgend wurden die Umsatzvorgänge von Bauträgergesellschaften, die Veräußerung von Immobilienvorräten gemäß Bauträgervertrag und Forward-Funding Transaktionen, unter die Bestimmungen des IFRS 15 subsumiert, um die Basis für die Erläuterungen zur prüferischen Reaktion zu bilden. Um ein angemessenes Prüfungsurteil als Ergebnis der prüferischen Reaktion formulieren zu können, gilt es zuerst die Risiken wesentlicher Fehldarstellungen im Prozess der Umsatzrealisierung zu identifizieren und bewerten. Dies erfordert ein tiefgreifendes Verständnis für das Unternehmen, seines Umfelds und der maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze. Zu berücksichtigende Faktoren bei der Risikoidentifikation sind bezogen auf den Fokus der Arbeit die geschätzten Werte nach ISA 540 (Revised). Im Rahmen eines input-orientierten Verfahrens bildet die geschätzte Gesamtsumme aktivierungsfähiger Auftragskosten den Nenner bei der Berechnung des Fertigstellungsgrades einer Immobilie und bestimmt damit inhärent den Prozentsatz der möglichen Realisierung der Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten nach IFRS 15. Nach Identifikation etwaiger Risiken gilt es die Eintrittswahrscheinlichkeit sowie das Ausmaß etwaiger Fehldarstellungen zu beurteilen.

Als Reaktion auf die identifizierten und beurteilten Risiken gilt es ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise einzuholen. Diese Prüfungsnachweise können durch Funktionsprüfungen, aussagebezogene Prüfungshandlungen oder einer Kombination

aus beiden erlangt werden. Aus den gewonnenen Erkenntnissen gilt es ein Prüfungsurteil abzuleiten und festzustellen, ob der Abschluss mit hinreichender Sicherheit frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist und dass alle wesentlichen Aspekte im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätzen stehen. Abschließend wurde ein Leitfaden zur Prüfung der zeitraumbezogenen Realisierung von Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten erstellt. Dieser richtet sich nach den zuvor dargestellten und im weiteren Verlauf auf den Forschungsgegenstand der Arbeit umgelegten internationalen Prüfungsstandards ISA 200, ISA 300, ISA 315 (Revised 2019), ISA 320, ISA 500, ISA 520, ISA 530 und ISA 540 (Revised).

6.1 Ausblick

Die Rechnungslegung und insbesondere die Abschlussprüfung erfahren einen grundlegenden Wandel durch Neuerungen in der Datenanalyse und dem Einsatz von intelligenteren Datenverarbeitungsprogrammen. Simultan steigt der Druck für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und Ihre Rolle als Kontrollmechanismus weiterhin effektiv auszuführen.²¹⁴ Wirtschaftsprüfungsgesellschaften investieren in erheblichem Umfang in moderne technologische Innovationen, um die Effizienz und Effektivität des Prüfungsprozesses zu verbessern.²¹⁵ Mit der jüngsten Überarbeitung des Prüfungsstandards ISA 315 (Revised 2019) und dessen verstärkten Fokus auf die Informationstechnologie-Systeme (IT-Systeme) und den damit einhergehenden inhärenten Risiken, zeigen sich erste Tendenzen zum wachsenden Stellenwert der IT in der Abschlussprüfung.²¹⁶ Ebenfalls weist ISA 315 (Revised 2019) dezidiert auf den Einsatz von IT-basierten Anwendungen zur Durchführung von Prüfungshandlungen hin.²¹⁷ Neben IT-gestützten Verfahren im Zuge der Planung, Durchführung und Dokumentation von Abschlussprüfungen, hat sich ebenfalls der Einsatz von Prüfungsanwendungen bei Funktionsprüfungen und aussagebezogenen Prüfungshandlungen verstärkt.²¹⁸

Mit der Zuhilfenahme von modernen IT-Programmen können Daten ausgewertet und kombiniert werden und so zu einem besseren Verständnis der Abläufe in den zu prüfenden Unternehmen sorgen. Auf dieser Basis sind die verschiedenen Phasen des

²¹⁴ vgl. Omoteso, 2012: 8491.

²¹⁵ vgl. Alles & Gray, 2020.

²¹⁶ vgl. Müller & Richter, 2019: 1062.

²¹⁷ Decker, Hammerschmied & Horatschek, 2022: 24.

²¹⁸ vgl. Sikora, 2019: 1183.

Prüfungsprozesses effektiver und effizienter gestaltbar.²¹⁹ Im Bereich der Datenerfassung, -extraktion und -validierung bestehen immer intelligentere EDV-Systeme (Elektronische Datenverarbeitungs-Systeme), die beispielsweise analytische Prüfungshandlungen effizienter gestalten können. In diesem Zusammenhang extrahieren diese modernen EDV-Systeme relevante Informationen aus den zur Verfügung gestellten Prüfungsnachweisen und helfen dem Abschlussprüfer so bei der Identifikation von etwaigen wesentlichen Fehldarstellungen.²²⁰

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen können moderne EDV-Systeme eine größere Anzahl an Daten in kürzerer Zeit analysieren, als es im Zuge der manuellen Durchsicht möglich wäre und dem Abschlussprüfer so die relevanten Informationen für die Formulierung eines Prüfungsurteils schneller und effizienter bereitstellen.²²¹ So lässt sich die Durchführung von Abschlussprüfungen wesentlich effizienter gestalten und der Abschlussprüfer kann aufgrund der Beschleunigung von Datenauswertungen mehr Zeit für die Würdigung der Ergebnisse dieser Auswertungen aufwenden. Umgelegt auf den Forschungsgegenstand ist es möglich durch den Einsatz von modernen EDV-Systemen die wesentlichen Bestandteile von Verträgen, wie beispielsweise Bauträgerverträgen und Forward-Funding Verträgen, anhand festgelegter Kriterien präziser und schneller zu extrahieren.²²² Aufgrund der Beschleunigung dieses Prozesses verbleibt dem Abschlussprüfer mehr Zeit für die Würdigung der Ergebnisse dieser Auswertung. Abschließend kann festgehalten werden, dass die Durchführung von qualitativ hochwertigen Abschlussprüfungen zukünftig ohne ausreichende Kenntnisse von Informationstechnologien nicht mehr denkbar ist.²²³

²¹⁹ vgl. Al-Sayyed, Al-Aroud & Zayed, 2020: 281.

²²⁰ vgl. Kokina & Davenport, 2017: 116.

²²¹ vgl. Schmidt, Church & Riley, 2020: 33.

²²² vgl. Issa, Sun & Vasarhelyi, 2016: 2.

²²³ Sikora, 2019: 1187.

Literaturverzeichnis

Bücher/Beiträge in Sammelbänden

Altmann, C. (2021). Bauträger. In: Braunisch, K., Fuhrmann, K., & Ledl, R. (Hrsg.), *Handbuch Immobilienbewirtschaftung* (S. 522-523). Wien: Linde.

Baldauf, J. (2017). § 269a. In: Jabornegg, P., & Artmann, E. (Hrsg.), *Kommentar zum UGB* (2. Aufl., S. 832-835). Wien: Verlag Österreich.

Bienert, S. (2018). Grundlagen der Bewertung von Spezial- bzw. Sonderimmobilien. In: Bienert S., & Wagner K. (Hrsg.), *Bewertung von Spezialimmobilien*. Wiesbaden: Springer Gabler.

Brauer, K. (2019). Einordnung der Immobilienwirtschaft in die Wirtschaftswissenschaft. In: Brauer, K. (Hrsg.), *Grundlagen der Immobilienwirtschaft* (S. 7-10). Wiesbaden: Springer Gabler.

Dathe, T., Dathe, R., Weise, A., Dathe, A., & Helmhold, M. (2021). Die Regulierung des Wohnungsmarkts. In: Dathe, T., Dathe, R., Dathe I., & Helmhold, M. (Hrsg.), *Berliner Mietendeckel & Co. – Staatseingriffe in den Immobilienmarkt*. Wiesbaden: Springer Gabler.

Deinhammer A. (2021). Immobilien sind räumliche Güter. In: ÖGNI (Hrsg.), *Bestandsgebäude* (S. 96-97). Wien: Linde.

Duursma, D. (2023). Gewerbeimmobilien. In: Luegmair, C. (Hrsg.), *Handbuch Liegenschaftserwerb* (S. 27-28). Wien: Linde.

Egger, A., Samer, H., & Bertl, R. (2022). *Jahresabschluss UGB, Band 1* (18. Aufl.). Wien: Linde.

Eisl, C., & Sorli, E. (2019). Analytische Prüfungshandlungen. In: Bertl, R., Hirschler, k., & Aschauer, E. (Hrsg.), *Handbuch Wirtschaftsprüfung* (S. 1071-1096). Wien: Linde.

Fischl, D. (2023). *IFRS versus UGB*. Wien: Linde.

Fröhlich, C., Achzet, C., & Dirnberger, L. (2014). Vorschriften und Verfahren zur stichprobenweisen Prüfung (Audit Sampling). In: iwv (Hrsg.), *Wirtschaftsprüfer-Jahrbuch 2014* (S. 181-192). Wien: Linde.

Gondring, H. (2013). *Immobilienwirtschaft: Handbuch für Studium und Praxis*. München: Vahlen.

Hofbauer, H., & Schiemer-Haberl, V. (2022). *IFRS-Bilanzierung in Fallbeispielen*. Wien: Linde.

Hofians, R., Mayer, M., & Moßhammer, A. (2020). ISA 540 (Revised) – Die Prüfung geschätzter Werte in der Rechnungslegung und der damit zusammenhängenden Abschlussangaben. In: iwv (Hrsg.), *Wirtschaftsprüfer-Jahrbuch 2020* (S. 67-99). Wien: Linde.

- Just, T., Voigtländer, M., Einfeld, R., Henger, R., Hesse, M., & Toschka, A. (2017). In: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Hrsg.), *Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017* (S. 4-6). Berlin: Spree Druck Berlin GmbH.
- Krommes, W. (2018). *Kommentar International Standards on Auditing*. Wiesbaden: Springer Gabler.
- Marten, K., Quick, R., & Ruhnke, K. (2015). *Wirtschaftsprüfung: Grundlagen des betriebswirtschaftlichen Prüfungswesens nach nationalen und internationalen Normen* (5. Aufl.). Stuttgart: Schäffer-Poeschel.
- Marten, K., & Riedel, A. (2019). Risikoorientierter Prüfungsansatz. In: Bertl, R., Hirschler, K., & Aschauer, E. (Hrsg.), *Handbuch Wirtschaftsprüfung*. Wien: Linde.
- Meingast, I. & Luegmair, C. (2023). Bauträgervertrag. In: Luegmair, C. (Hrsg.), *Handbuch Liegenschaftserwerb*. Wien: Linde.
- Moritz, J., Helios, M., & Jesch, T. A. (2019). *Frankfurter Kommentar zum Kapitalanlagerecht: Band 3: Recht der Anlageklassen*. Frankfurt am Main: Deutscher Fachverlag GmbH.
- Müller, G., & Richter, M. (2019). Prüfungsplanung. In: Bertl, R., Hirschler, K., & Aschauer, E. (Hrsg.), *Handbuch Wirtschaftsprüfung*. Wien: Linde.
- Oertel, C. (2018). *Quantitatives Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft*. Wiesbaden: Springer Gabler.
- Pajer, C., & Laserer, W. (2019). Produktion. In: Bertl, R., Hirschler, K., & Aschauer, E. (Hrsg.), *Handbuch Wirtschaftsprüfung* (S. 1265-1310). Wien: Linde.
- Patzak, A., & Fuchs, K. (2019). Stichprobenprüfung. In: Bertl, R., Hirschler, K., & Aschauer, E. (Hrsg.), *Handbuch Wirtschaftsprüfung* (S. 1097-1135). Wien: Linde.
- Pawlowsky, J., & Schreyvogel, M. (2019). Verkauf. In: Bertl, R., Hirschler, K., & Aschauer, E. (Hrsg.), *Handbuch Wirtschaftsprüfung* (S. 1229-1247). Wien: Linde.
- Schmidl, A., Theuermann, C., & Maier, A. (2019). Exkurs: Bauträger. In: Schmidl, A., Theuermann, C., & Maier, A. (Hrsg.), *Rechnungswesen, Steuern und Betriebswirtschaft in der Bauwirtschaft* (2. Aufl., S. 147-149). Wien: Linde.
- Sikora, C. (2019). EDV-orientierte Prüfung. In: Bertl, R., Hirschler, K., & Aschauer, E. (Hrsg.), *Handbuch Wirtschaftsprüfung* (S. 1169-1187). Wien: Linde.
- Steiner, C., & Wolf, D. (2019). Bestätigungen von Dritten. In: Bertl, R., Hirschler, K., & Aschauer, E. (Hrsg.), *Handbuch Wirtschaftsprüfung* (S. 1615-1624). Wien: Linde.
- Strimitzer, E., & Postlmayr, K. (2022). Steuerliche Fragestellungen bei Forward-Transaktionen mit Immobilien. In: Hirschler, K., Fuhrmann, K., & Bernwieser, L. (Hrsg.), *Umgründungen und Immobilien* (1. Aufl., S. 101-117). Wien: Linde.
- Vornholz, G. (2013). *Volkswirtschaftslehre für die Immobilienwirtschaft: Studentexte Real Estate Management*. Berlin: Oldenburg Wissenschaftsverlag.
- Wendling, P. (2018). *Immobilienkennzahlen* (2. Aufl.). Wien: Linde.

Wernecke, M. (2004). *Büroimmobilienzyklen*. Oestrich-Winkel/Rheingau: International University Schloß Reichartshausen.

Witt-Döring, D. (2023). Bauträgervertragsrecht. In: Artner, S., & Kohlmaier, K. (Hrsg.), *Praxishandbuch Immobilienrecht* (4. Aufl., S.309-356). Wien: Linde.

Zeitschriften und Journalartikel

Alles, M. G., & Gray, G. L. (2020). *Will the medium become the message? A framework for understanding the coming automation of the audit process*. Journal of Information Systems, 34(2), 109-130.

Al-Sayyed, S., Al-Aroud, S., & Zayed, L. (2020). *The effect of artificial intelligence technologies on audit evidence*. Accounting, 7(2), S. 281-288.

Bagshaw, K., & Selwood, J. (2014). *Core Auditing Standards for Practitioners*. Chichester: Wiley & Sons Ltd.

Croeser, L. (2016). *Auditing Disclosures: Weighting Our Words*. Accountancy SA, 02/2016. S. 16-17.

Hellmann, N. (2011). *Chief Financial Officer Influence on Audit Planning*. International Journal of Auditing, 15(3), 247-274.

Decker, V., Hammerschmied, M., & Horatschek, M. (2022). *Prozess der Risikoidentifizierung und -beurteilung nach dem neuen ISA 315 (Revised 2019)*. Iwp-journal 3/2022, S. 24-27.

Hoogwerf, H. B. (2020). *ISA 315 (Revised 2019)*. Accountancy SA 05/2020, S. 78-80.

Issa, H., Sun, T., & Vasarhelyi, M. A. (2016). *Research ideas for artificial intelligence in auditing: The formalization of audit and workforce supplementation*. Journal of Emerging Technologies in Accounting, 13(2), S. 1-20.

Kallinger, W. (2002). Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers. *Immolex 2002*, S. 259, 260-261.

Kokina, J., & Davenport, T. H. (2017). *The Emergence of Artificial Intelligence: How Automation is Changing Auditing*. Journal of Emerging Technologies in Accounting, 14(1), S. 115-122.

Kranewitter, H. (2018). *Lager- und Logistikimmobilien*. ZLB 5/2018. Wien: Manz.

Maslow, A. H. (1943). *A theory of human motivation*. Psychological Review, 50(4), S. 370 -396.

Omoteso, K. (2012). *The application of artificial intelligence in auditing: Looking back to the future*. Expert Systems with Applications, 39, S.8490-8495.

Reiter, R. (2010). *Wesentlichkeit bei der Abschlussprüfung, aktuelle lokale und internationale Entwicklungen (ISA 320 Clarified Standard)*. IRZ 02/2010, S.77-80.

Schmidt, P. J., Chruch, K. S., & Riley, J. (2020). *Clinging to excel as a security blanket: investigating accountant's resistance to emerging data analytics technology*. *Journal of Emerging Technologies in Accounting*, 17(1), S. 33-39.

Teitler, E. (2006). *Offenlegungspflichten über die Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten nach IAS 1*. *IRZ*, 3, S. 179-185.

Tong, T. L. (2014). A review of IFRS 15 Revenue from contracts with customers. *Malaysian Accounting Standards Board*.

Trefil, P. (2007). Der Bauträger nach der Gewerbeordnung 1994. *Wohnrechtliche Blätter*, 20(6), 153-160.

Weishaupt, S. (2020). Forward Purchase Deals – Forward Funding Deals. *Immolex 2020*, S. 254-255.

Internet

Beerbaum, D. (2021). *The Future of Audit After the Wirecard Accounting Scandal – Proposal for a Change in the Payment Model*. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3934773 (Abgerufen am 28.01.2024)

International Accounting Standards Board (IASB). (2014). *IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers*. <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-15-revenue-from-contracts-with-customers/> (Abgerufen am 26.10.2023)

International Federation of Accountants (IFAC). (2019). *ISA 315 (Revised 2019): Identifying and assessing the risks of material misstatement*. <https://www.iaasb.org/publications/isa-315-revised-2019-identifying-and-assessing-risks-material-misstatement> (Abgerufen am 29.12.2023).

Fachgutachten, Stellungnahmen und Standards

Austrian Financial Reporting and Auditing Committee. (2018). *AFRAC-Stellungnahme 32: Umsatzrealisierung: Vereinbarkeit der Bestimmungen des IFRS 15 mit den Grundsätzen des UBG*. Wien: Austrian Financial Reporting and Auditing Committee.

International Auditing and Assurance Standards Boards (IAASB). (2008). *Basis for Conclusions: ISA 200 (Revised and Redrafted), Overall Objectives of the Independent Auditor and the Conduct of an Audit in Accordance with International Standards on Auditing*. New York: IAASB.

International Federation of Accountants (IFAC). (2024). *International Standards on Auditing (ISA)*.

Kammer der Wirtschaftstrehänder. (2010). *Fachgutachten des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision der Kammer der Wirtschaftstrehänder über die*

Durchführung von Konzernabschlussprüfungen (KFS/PG 12). Wien: Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AFRAC	Austrian Financial Reporting Advisory Committee
Aufl.	Auflage
BTVG	Bauvertragsgesetz
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
EG	Europäische Gemeinschaft
ff	Fortfolgende
GewO	Gewerbeordnung
Hrsg.	Herausgeber
IAS	International Accounting Standard
IASB	International Accounting Standards Board
IAASB	International Auditing and Assurance Board
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
ISA	International Standards on Auditing
IFAC	International Federation of Accountants
IKS	Internes Kontrollsystem
iwp	Institut Österreichischer Wirtschaftsprüfer:innen
KFS	Fachsenate der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
KI	Künstliche Intelligenz
KSW	Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
lit	littera
PG	Prüfung-Grundsatzfragen
POC	Percentage of Completion
Tz	Textziffer
UGB	Unternehmensgesetzbuch
UStG	Umsatzsteuergesetz
WT-AARL	Allgemeine Richtlinie über die Ausübung der Wirtschaftstreuhandberufe der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
Z	Ziffer

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Prozess der Risikoidentifikation nach ISA 315 (Revised 2019).....	5
Abbildung 2: Funktionales System des Immobilienmarkts.....	9
Abbildung 3: Mechanismus der Marktpreisbildung.....	13