

Real Estate

Law & Tax Consulting
Global network
Interdisciplinary Quality



BAKER TILLY
ROELFS

Newsletter Real Estate

Ausgabe März 2015

Inhalt

A.	Immobilienmarkt Deutschland 2014/2015: Stabile Umsätze, steigende Preise und ausländisches Kapital.....	2
B.	Gesetzentwurf zur Steuerbegünstigung energetischer Gebäudesanierung	3
C.	Frist für Antrag Grundsteuerermäßigung bei vermindertem Ertrag in 2014: 31. März 2015.....	4
D.	BMF lehnt Aussetzung der Vollziehung wegen Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der sogenannten Zinsschranke ab.....	5
E.	Der Immobilienmarkt in der Slowakei – Allgemeine rechtliche Hinweise.....	5
F.	Der Immobilienmarkt in der Slowakei – Allgemeine steuerliche Vorschriften im Hinblick auf Immobilien in der Slowakei	7
G.	Immobilienkäufer darf nicht unangemessen lang an sein Angebot gebunden werden	10
H.	IAS 40 (Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) – Immobilienbestandshalter	11

A. Immobilienmarkt Deutschland 2014/2015: Stabile Umsätze, steigende Preise und ausländisches Kapital

Das abgelaufene Immobilienjahr 2014 ging mit einem erneuten Anstieg der Transaktionsvolumina zu Ende. Zum fünften Mal in Folge konnten die Umsätze mit Investitionen in gewerbliche Immobilien auf nunmehr rund 40 Mrd. Euro um etwa 30 % im direkten Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden.

Mit erneutem Anstieg des in Immobilien investierten Kapitals ging ebenso eine Erhöhung des Kaufpreisniveaus einher. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien hat sich im Mittel über alle traditionellen Bürostandorte weiter reduziert und notierte zum Jahresende 2014 bei durchschnittlich 4,5 %. Ähnliche Entwicklungen konnten für Einzelhandelsimmobilien (Spitzenrendite je nach Immobilientyp zwischen 4,5 % und 5,6 %), sowie für Lager-/Logistikobjekte (rd. 6,2 %) verzeichnet werden.

Im Fokus der Anleger standen im Jahr 2014 insbesondere Büroimmobilien (44 %), gefolgt von Einzelhandelsobjekten (rd. 22 %) und Lager-/Logistikgebäuden (rd. 10 %). Mit mehr als der Hälfte des Transaktionsvolumens wurde bevorzugt in Immobilien in den klassischen Immobilienhochburgen investiert. Jedoch konnte zunehmend beobachtet werden, dass aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten auf B-Standorte ausgewichen wurde. Darüber hinaus ist die Bereitschaft gestiegen, in Immobilien mit niedrigerer Qualität oder überdurchschnittlichem Leerstandsanteil zu investieren.

Einen bedeutenden Anteil bilden ausländische Investoren. Diese bewegten sich mit rund 50 % auf Augenhöhe mit inländischen Investoren. Asiatische, insbesondere chinesische Investoren repräsentierten dabei die am deutlichsten wachsende Käufergruppe.

Wir erwarten für das aktuelle Geschäftsjahr 2015 eine ungebrochen große Nachfrage nach direkten Immobilienanlagen in Deutschland. Ein noch höheres Transaktionsvolumen als in 2014 kann infolge dessen als realistisch eingeschätzt werden. Getrieben wird die Nachfrage in erster Linie durch das anhaltend niedrige Zinsniveau und die Wahrnehmung Deutschlands als sicherer Investitionsstandort aufgrund des stabilen wirtschaftlichen und politischen Umfeldes. Der vorhandene Anlagedruck und die dadurch entstehende Nachfrage nach Immobilieninvestitionsmöglichkeiten in Deutschland werden mit einem erneuten Rückgang der Spitzenrendite und damit weiter steigenden Kaufpreisen einhergehen.

Autor und Kontakt:



Rainer Schoenau
MRICS

Tel.: +49 30 885928-11
rainer.schoenau@bakertilly.de

B. Gesetzentwurf zur Steuerbegünstigung energetischer Gebäudesanierung

Das Bundesministerium für Wirtschaft (BMWi) hat gemeinsam mit dem Bundesfinanzministerium (BMF) ein Eckpunktepapier zur steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung vorgelegt. Grundlage des Papiers ist der am 3. April 2014 von der Bundesregierung beschlossene „Nationale Aktionsplan Energieeffizienz“ (NAPE).

Das vorliegende Eckpunktepapier beinhaltet die Rahmenbedingungen zur steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung, die ab 2015 für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren vorgesehen sind. Danach soll u. a. eine steuerliche Abschreibung von Aufwendungen über zehn Jahre möglich sein. Allerdings soll **nur selbstgenutztes Wohneigentum gefördert** werden. Diese Förderung soll progressionsabhängig durch einen Abzug von der Steuerschuld erfolgen.

Nach dem Eckpunktepapier sollen folgende energetischen Einzelmaßnahmen gefördert werden:

- Erneuerung der Anlagentechnik (u. a. Kraft-Wärme-Koppelung, erneuerbare Energien),
- Erneuerung von Außenbauteilen (u. a. Fenster und Eingangstüren),
- Lüftungskonzepte,
- Dämmmaßnahmen,
- Einzelmaßnahmen, die mindestens den Vorgaben der KfW-Bankengruppe entsprechen.

Grundsätzlich ist bei Einzelmaßnahmen eine 11%ige Förderung über zehn Jahre bei einem Diskontsatz von 2 % und maximalen Investitionskosten von bis zu € 25.000 vorgesehen. Dementsprechend würde somit eine Einzelmaßnahme mit Kosten von € 6.500 mit insgesamt € 642 steuerlich förderbar (nämlich 11 % der Aufwendungen über zehn Jahre bei einer Diskontierung mit 2 % p. a.).

Darüber hinaus sollen umfassende Sanierungen zu KfW-Effizienzhäusern zu jeweils 27,5 % bzw. 22 %, je nach Energieeffizienz, gefördert werden; die maximal förderfähigen Investitionskosten sollen € 75.000 betragen.

Leider ist eine weitere steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung bei vermieteten Immobilien nicht vorgesehen. Hintergrund dafür ist nach Aussage des Eckpunktepapiers, dass diese Maßnahmen bereits als Werbungskosten oder über die Abschreibungen steuerlich gefördert würden.

Die steuerliche Förderung bei selbst genutzten Immobilien soll dadurch teilweise gegenfinanziert werden, dass die Steuerermäßigung von Handwerkerleistungen (§ 35a EStG) um € 300 reduziert wird.

Es bleibt abzuwarten, wie diese Gesetzesinitiative tatsächlich umgesetzt wird. Wir werden Sie entsprechend an dieser Stelle informiert halten.

Autor und Kontakt:



Peter Eggers
Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt,
Steuerberater
Tel.: +49 30 885928-10
peter.eggers@bakertilly.de

C. Frist für Antrag Grundsteuerermäßigung bei vermindertem Ertrag in 2014: 31. März 2015

Insbesondere bei Leerstand von Mietflächen aber auch bei Ertragsminderung aus anderen Gründen kann gem. § 33 GrStG die Grundsteuer auf Antrag um 25 % (wenn der normale Rohertrag um mehr als 50 % gemindert ist) bzw. um 50 % gemindert werden (bei Minderung des normalen Rohertrags um 100 %), vorausgesetzt, dass der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat.

Die Voraussetzungen für den Antrag werden in jedem Jahr neu geprüft.

Die Frist für das Einreichen des Antrags für die Grundsteuererminderung ist der 31.3.2015. Nach diesem Stichtag ist ein Antrag auf Minderung der Grundsteuer 2014 nicht mehr möglich.

Weitere Voraussetzung ist, dass für die Bewilligung des Antrags nachgewiesen wird, dass geeignete Maßnahmen unternommen wurden, um den Rohertrag anzuheben.

Die Minderung des Rohertrags kann aus einer geringeren Quadratmetermiete oder von (teilweisem) Leerstand herrühren. Für die Berechnung des Minderertrags werden bei Vermietungsobjekten die tatsächlichen Mieteinnahmen mit dem Mietspiegel verglichen.

Die Ertragsminderung wird für das Gebäude im Ganzen berechnet. Sofern also in einem 5 stöckigen Bürogebäude 1 Stockwerk (1/5 der Gesamtfläche) leer steht und die anderen Stockwerke zu marktüblichen Bedingungen vermietet sind, so beträgt die Ertragsminderung lediglich 20 % für das Gesamtgebäude. Dies rechtfertigt keinen Antrag auf Grundsteuerermäßigung.

Kein Grund für einen (Teil-)Erlass der Grundsteuer wegen Ertragsminderung besteht jedoch, wenn die Ertragsminderung für den Erlasszeitraum durch eine Fortschreibung des Einheitswertes berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Einheitswertfortschreibung hätte berücksichtigt werden können.

Autor und Kontakt:



Kerstin Baudisch
Steuerberaterin
Tel.: +49 69 366002-257
kerstin.baudisch@bakertilly.de

D. BMF lehnt Aussetzung der Vollziehung wegen Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der sogenannten Zinsschranke ab

Nachdem der BFH mit seinem Urteil I B 85/13 vom 18. Dezember 2013 die Aussetzung der Vollziehung gewährt hatte, da Zweifel an der Verfassungskonformität der Versagung der Einschränkung von Zinsaufwendungen gem. § 4h EStG bestünden, hat das BMF mit Schreiben vom 13. November 2014 die Anwendung dieses Urteils über den entschiedenen Einzelfall hinaus abgelehnt.

Das BMF sieht die Zweifel des BFH an der Verfassungsmäßigkeit aufgrund der Vortragsmöglichkeit als nicht berechtigt an und sieht zudem einen Widerspruch mit aktuellen Entscheidungen des BFH zur Mindestbesteuerung nach § 10d Abs. 2 Satz 1 EStG und § 10a Satz 2 GewStG.

Überdies habe bislang weder der BFH noch ein Finanzgericht die Regelung der sog. Zinsschranke gem. Art. 100 GG dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Aussetzung der Vollziehung kann ungeachtet dessen gem. § 361 Abs. 2 Satz 2.2. Alt AO und § 69 Abs. 2 Satz 2.2 Alt FGO gewährt werden, wenn die Vollziehung eine unbillige Härte für den Betroffenen darstellen würde, die nicht durch ein überwiegendes öffentliches Interesse geboten ist.

Autor und Kontakt:



Kerstin Baudisch
Steuerberaterin

Tel.: +49 69 366002-257
kerstin.baudisch@bakertilly.de

E. Der Immobilienmarkt in der Slowakei – Allgemeine rechtliche Hinweise

Arten von Immobilien und damit verbundenen Rechtsansprüchen

Das slowakische Recht unterscheidet zwei Arten von Immobilien: (i) Grundstücke (bebaute Flächen, Wälder, Gärten, Weinberge etc.) und (ii) fest mit dem Boden verbundene Konstruktionen (verschiedene Arten von Gebäuden, Appartements, gewerbliche Gebäude etc.).

Die Rechte an einer Immobilie unterteilen sich im Wesentlichen in:

- a) Eigentum,
- b) Mieteigentum,
- c) Grundpfandrechte.

Grundbuch und Hypothekenregister

In der Slowakei werden alle Immobilien beim Katasteramt registriert, der für die Verwaltung des Grundbuchs, d. h. Kataster („kataster nehnuteľnosti“), zuständigen öffentlichen Behörde. Gegen eine Gebühr von € 8 hat jeder Anspruch auf einen entsprechenden Auszug aus dem Kataster, die sogenannte Eigentumsurkunde („list vlastníctva“), aus der die Kenndaten der jeweiligen Immobilie, Eigentumsverhältnisse, ggf. Grundpfandrechte inkl. Hypotheken ersichtlich sind. Das Katasteramt verfügt über einen kostenlosen Online-Zugang; für juristische Zwecke sind jedoch immer die Originale der Eigentumsurkunde in Papierform vorzulegen.

Grundstückspachtverträge von mehr als 5 Jahren sind ebenfalls im Kataster einzutragen.

Übertragbarkeit von Immobilien

In der Slowakei können Immobilien frei von einem auf den anderen Eigentümer übertragen werden, d. h. sie können gekauft, verkauft, vererbt und belastet werden.

Die vertragliche Eigentumsübertragung (wie bei Kauf, Schenkung, Tausch) muss in schriftlicher Form erfolgen, die Unterschrift des Abtretenden ist notariell zu beglaubigen.

Die Eintragung der Eigentumsübertragung beim Katasteramt dauert etwa einen Monat, gegen Bezahlung einer höheren Gebühr eine Woche. Die entsprechenden Behörden halten sich sehr strikt an diese Fristen.

Immobilienwerb durch ausländische Organisationen

Vor Beitritt der Slowakei zur Europäischen Union war es ausländischen Organisationen nicht gestattet, Immobilien jedweder Art innerhalb des Gebiets der Slowakischen Republik zu erwerben. Eine ausländische Organisation konnte lediglich durch Erbschaft Eigentum an einer slowakischen Immobilie erlangen.

Seit Beitritt der Slowakei zur Europäischen Union, d. h. seit 1. Mai 2004, steht es ausländischen Organisationen frei, Immobilien in der Slowakei zu besitzen und/oder zu erwerben. Ausgenommen hiervon sind lediglich landwirtschaftliche Flächen sowie Waldgebiete.

Die letzte Änderung der Grundsätze für den Erwerb slowakischer Immobilien durch ausländische Organisationen trat zum 1. Mai 2014 in Kraft. Es handelt sich dabei um die letzte Änderung von Gesetz Nr. 180/1995, Slg. der Verschiedenen Maßnahmen zur Regelung von Landbesitz (das „Gesetz“). Das Gesetz beinhaltet die Regelungen zum Erwerb einer Immobilie durch ausländische Organisationen, die eine slowakische Immobilie nur dann erwerben können, sofern die Vorschriften des zuvor genannten Gesetzes ordnungsgemäß erfüllt sind. Bei potenziellen Käufern von landwirtschaftlichen Flächen oder Waldgebieten sollte es sich in erster Linie um Unternehmen handeln, die für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren vorübergehend in der Slowakischen Republik ansässig sind oder dort ihren Unternehmenssitz haben und bei denen

es sich um landwirtschaftliche Unternehmen im Sinne der entsprechenden slowakischen Gesetze handelt. Bevor landwirtschaftliche Flächen oder Waldgebiete durch einen ausländischen Käufer erworben werden können, muss der Verkäufer dieser Immobilien ein Angebot für einen entsprechenden Verkauf im Register für öffentliche Angebote zur Eigentumsübertragung von landwirtschaftlichen Flächen veröffentlichen, welches durch das Ministerium für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung der Slowakischen Republik geführt wird. Einheimische Erwerber haben Vorrang vor ausländischen Erwerbern. Sofern jedoch kein einheimischer Erwerber ein Interesse am Kauf der angebotenen Immobilie zeigt, haben auch ausländische Organisationen einen Anspruch auf einen entsprechenden Erwerb.

Neben den zuvor erläuterten Vorschriften gibt es eine weitere Regelung, die eine Zerstückelung des Landes verhindern soll: Die erworbene landwirtschaftliche Fläche muss eine Größe von mindestens 2000 m² und das erworbene Waldgebiet eine Fläche von mindestens 5000 m² haben.

Autor und Kontakt:



Kristína Drábiková
Leiterin der Rechtsabteilung
Baker Tilly Slovakia
Tel.: +421 2 502033-03
kdrabikova@bakertilly.sk

F. Der Immobilienmarkt in der Slowakei – Allgemeine steuerliche Vorschriften im Hinblick auf Immobilien in der Slowakei

1. Indirekte Steuern

Umsatzsteuerliche Behandlung der Lieferung von Immobilien und der im Zusammenhang mit Immobilien erbrachten Dienstleistungen.

Umsatzsteuerliche Befreiung von Immobilien

Nach den Vorschriften des slowakischen Umsatzsteuergesetzes ist die Lieferung und Verpachtung von Immobilien unter bestimmten, nachstehend dargelegten Umständen von der Umsatzsteuer befreit:

- Lieferung einer Konstruktion oder des Teils einer Konstruktion, einschließlich Bauland, sofern die Lieferung fünf Jahre nach Abnahme des Gebäudes oder fünf Jahre nach Inbetriebnahme des Gebäudes erfolgt (Umsatzsteuerschuldner kann auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten)
- Lieferung von Land, mit Ausnahme der Lieferung von Bauland (wenn das Bauland mit einer Konstruktion geliefert wird, ist diese Lieferung gemäß der für Konstruktionen geltenden Befreiung von der Umsatzsteuer befreit)

- Verpachtung oder Unterverpachtung von Immobilien oder Teilen daran, mit Ausnahme von:
 - Wohnungsvermittlung,
 - Miete für Fahrzeugstellplätze,
 - Miete für fest installierte Anlagen und Maschinen,
 - Miete für Safes.

Seit 1. April 2009 kann der Vermieter entscheiden, auf die Umsatzsteuerbefreiung zu verzichten, sofern es sich beim Mieter um eine steuerpflichtige Person handelt. Die Vermietung einer Immobilie an eine natürliche Person ist von der Umsatzsteuer befreit.

Reverse Charge-Verfahren für inländische Umsatzsteuer bei der Lieferung von Immobilien

Seit 1. Oktober 2012 ist der Empfänger der Lieferung einer innerhalb des Gebiets der Slowakischen Republik belegenen (Teil-)Immobilie – sofern es sich dabei um einen inländischen Steuerpflichtigen handelt – zur Steuerzahlung verpflichtet, wenn der Verkäufer – ebenfalls ein inländischer Steuerpflichtiger – auf die zuvor beschriebene Steuerbefreiung im Hinblick auf die Lieferung einer Konstruktion verzichtet.

Umsatzsteuerabzug

Der Steuerpflichtige darf keinen vollständigen Abzug der Steuer auf Waren und Dienstleistungen, die für die Lieferung von umsatzsteuerbefreiten Waren und Dienstleistungen genutzt werden, vornehmen. Von der Steuer befreite Lieferungen führen zu einem anteiligen Umsatzsteuer-Abzug mittels eines durch den Steuerpflichtigen berechneten Koeffizienten oder zu einem angepassten Abzug im Hinblick auf die Nutzung von Anlageimmobilien für umsatzsteuerfreie Lieferungen.

Ort der Lieferung der mit der Immobilie in Zusammenhang stehenden Dienstleistungen

Ort der Lieferung der mit einer Immobilie in Zusammenhang stehenden Dienstleistungen, inkl. der Leistungen von Immobilienmaklern und Sachverständigen, Wohnungsvermittlungen, die Gewährung von Nutzungsrechten an der Immobilie sowie Leistungen für die Vorbereitung und Koordination von Bauleistungen, wie beispielsweise die Leistungen von Architekten und Bauaufsichtsunternehmen, ist der Ort an dem sich die Immobilie befindet.

2. Direkte Steuern

Einkommensteuern im Zusammenhang mit Geschäftstätigkeiten im Immobilienbereich

Einkommensteuern

Unbeschränkt steuerpflichtige Parteien (steuerlicher Wohnsitz in der Slowakei) müssen ihre weltweit (d. h. im Gebiet der Slowakischen Republik und im Ausland) erzielten Einkünfte in der Slowakei versteuern.

Für beschränkt steuerpflichtige Parteien (kein steuerlicher Wohnsitz in der Slowakei), die Einkünfte aus der Vermietung, der sonstigen Nutzung oder dem Verkauf von im Gebiet der Slowakischen Republik belegenen Immobilien erzielen, gilt ein durch das slowakische Umsatzsteuergesetz oder ein bestehendes Doppelbesteuerungsabkommen vorgeschriebener Steuersatz.

Der Körperschaftsteuersatz beträgt 22 % der Bemessungsgrundlage, abzüglich etwaiger steuerlicher Verluste.

Für natürliche Personen gilt ein Einkommensteuersatz von 19 % für eine Bemessungsgrundlage bis zu € 35.022,31. Liegt die Bemessungsgrundlage über € 35.022,31, gilt ein Einkommensteuersatz von 25 %.

Bei Vorliegen bestimmter Umstände ist der Verkauf von Immobilien durch natürliche Personen von der Einkommensteuer befreit.

Örtliche Steuern

Die Grundsteuer wird durch die Gemeinden erhoben und umfasst:

- Grundsteuer,
- Gebäudesteuer,
- Steuer auf Appartements und gewerbliche Einheiten innerhalb eines Mehrfamilienhauses.

Steuerpflichtiger ist in der Regel:

- der Grundstückseigentümer gemäß Grundbuchauszug,
- der Pächter, sofern der Pachtvertrag für die Immobilie für mindestens fünf Jahre geschlossen wird (oder dies zumindest beabsichtigt ist) und der Pächter im Grundbuch eingetragen ist.

Die Steuersätze sowie die sonstigen für örtliche Steuern geltenden Bestimmungen werden durch eine allgemein verbindliche und durch die zuständige Gemeinde genehmigte Regelung festgelegt.

Autor und Kontakt:



Vladimír Bartoš
Leiter der Steuerabteilung
Baker Tilly Slovakia
Tel.: +421 2 502033-04
vbartos@bakertilly.sk

G. Immobilienkäufer darf nicht unangemessen lang an sein Angebot gebunden werden

Grundstücksrecht: Eine vom Verkäufer formularmäßig vorformulierte viermonatige Bindungsfrist für das Angebot des Käufers einer Eigentumswohnung beeinträchtigt diesen in seiner Dispositionsfreiheit und ist daher unwirksam.

BGH, Urteil vom 17.10.2014, Az.: V ZR 289/13

Der Fall

Im Jahr 2002 hatte der Käufer sein Kaufangebot für eine ETW mittels einer vom Verkäufer vorformulierten notariellen Erklärung abgegeben. Die Erklärung enthielt eine unwiderrufliche Bindungsfrist von vier Monaten. Etwa drei Monate nach Abgabe des notariellen Angebots hat der Verkäufer das Angebot - ebenfalls durch notarielle Erklärung - angenommen. Der Käufer machte anschließend die Unwirksamkeit des Kaufvertrages geltend und klagte auf Rückzahlung des Kaufpreises. In der ersten Instanz hatte die Klage nur teilweise Erfolg, in der Berufungsinstanz wurde sie sogar vollständig abgewiesen. Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das OLG zurückverwiesen.

Die Folgen

Der BGH bestätigt seine Rechtsprechung, wonach eine formularmäßig erklärte viermonatige Bindungsfrist unwirksam ist. Vorformulierte Klauseln sind – auch in Notarurkunden - Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) Sinne des BGB. Beeinträchtigt eine solche Klausel den Vertragspartner unangemessen in seiner Dispositionsfreiheit, so ist sie gemäß § 308 Nr. 1 BGB unwirksam. An Stelle einer solchen unwirksamen Klausel tritt die gesetzliche Regelung. Danach ist ein Käufer lediglich so lange an sein (nicht im Beisein des Verkäufers gemachtes) Angebot gebunden, wie er unter regelmäßigen Umständen eine Antwort erwarten darf. Nach mittlerweile gefestigter BGH-Rechtsprechung ist dies bei Immobilien ein Zeitraum von bis zu vier Wochen. Die erst nach drei Monaten erfolgte Annahme ist demnach verspätet und stellt lediglich ein neues Angebot des Verkäufers dar. Eine Annahme dieses Angebotes durch den Käufer verneinte der BGH. Der Verkäufer habe sich auch nicht auf die Wirksamkeit der Klausel verlassen dürfen, da bereits im Jahr 2002 derartige Bindungsfristen in weiten Teilen der Kommentarliteratur als unzulässig gewertet wurden.

Was ist zu tun?

Bei der Arbeit mit vorformulierten Klauseln ist generell Vorsicht geboten, da sie als AGB der Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB unterworfen sind. Der Verwender solcher Klauseln muss daher gerade Regelungen, die einseitig einen Vertragspartner (unangemessen) benachteiligen können, zurückhaltend fassen. Denn das Risiko der Unwirksamkeit einer AGB trägt allein der Verwender. Sein Vertrauen auf deren Richtigkeit ist nur im Ausnahmefall schutzwürdig und wird nicht schon durch das Fehlen einer obergerichtlichen Rechtsprechungspraxis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses

begründet. Aufgrund der inzwischen gefestigten Rechtsprechung des BGH sollte für Bindungsfristen beim Immobilienkauf eine Obergrenze von vier Wochen definitiv nicht überschritten werden.

Autor und Kontakt:



Stephan Zuber
Rechtsanwalt

Tel.: +49 89 55066-317
stephan.zuber@bakertilly.de

H. IAS 40 (Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) – Immobilienbestandshalter

In Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung einer Immobilie ergeben sich nach IFRS unterschiedliche Ausweis- und Bewertungsvorschriften. Die Klassifizierung ist daher von entscheidender Bedeutung. Hierbei können grundsätzlich folgende Nutzungen unterschieden werden:

- Weiterveräußerung
- Selbstnutzung
- Vermietung
- Mischnutzung

Werden Immobilien zur Weiterveräußerung gehalten, sind sie nach IFRS als Vorräte (IAS 2) zu bilanzieren. Die Definition eines Zeitraums, in dem die Weiterveräußerung zu erfolgen hat, geben die IFRS nicht vor. Es kommt vielmehr auf die Geschäftstätigkeit sowie die Branche an. Im Zugangszeitpunkt sind die Immobilien zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bewerten. Im Rahmen der Folgebewertung erfolgen keine planmäßigen Abschreibungen, sondern die Anschaffungskosten sind an jedem Stichtag mit dem Nettoveräußerungswert zu vergleichen. Dieser ergibt sich aus dem geschätzten, im gewöhnlichen Geschäftsverlauf erzielbaren Verkaufserlös abzgl. der Vertriebskosten sowie der Kosten der Fertigstellung. Im Anhang ist neben dem Gesamtbuchwert der Vorräte der Buchwert der zum Nettoveräußerungswert angesetzten Vorräte anzugeben.

Werden Immobilien, z. B. als Verwaltungsgebäude, selbst genutzt, sind sie als Sachanlagen (IAS 16) zu bilanzieren. Bei der erstmaligen Bewertung sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zugrunde zu legen. Sofern die einzelnen Immobilienbestandteile unterschiedliche Abschreibungsverläufe aufweisen, sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß dem Komponentenansatz zu verteilen. Dabei kann eine grobe Aufteilung vorgenommen werden (z. B. Rohbau, Ausstattung, Technik). Für die Folgebewertung sehen die IFRS ein Wahlrecht zwischen der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten (Anschaffungskostenmodell) und der Bewertung

zum beizulegenden Zeitwert (Neubewertungsmodell) vor. Beim Anschaffungskostenmodell ist die Immobilie in der Regel linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer (je nach Gebäudeart 20-80 Jahre) abzuschreiben. Am Bilanzstichtag ist zudem ein Wertminderungstest vorzunehmen. Sofern sich hierbei Wertminderungen ergeben, sind diese erfolgswirksam zu erfassen. Im Anhang sind neben Buchwerten, kumulierten Abschreibungen, Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern auch die erfassten Wertminderungen anzugeben. Die Anwendung des Neubewertungsmodells setzt voraus, dass der beizulegende Zeitwert verlässlich bestimmt werden kann und die Neubewertung in regelmäßigen Abständen durchgeführt wird. Aufgrund von Neubewertungen vorgenommen Erhöhungen oder Verminderung der Buchwerte sind im Anhang anzugeben.

Sofern Immobilien vermietet werden, sind sie als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) zu bilanzieren. Die Erstbewertung erfolgt analog der selbst genutzten Immobilien. In Bezug auf die Folgebewertung besteht ein Wahlrecht zwischen der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten (at cost-Modell) und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (fair value-Modell), wobei bei börsennotierten Unternehmen sowie Investitionsvehikeln in der Regel das fair value-Modell zum Tragen kommt. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substanziellen Hinweis auf den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien. Liegen solche Informationen nicht vor, sind aktuelle Preise von Immobilien, die abweichender Art sind oder die anderweitigen Verträgen unterliegen, vor kurzem auf einem weniger aktiven Markt erzielte Preise oder diskontierte Cashflow-Prognosen heranzuziehen. Das Ergebnis der ertragsabhängigen Verfahren weist aufgrund der Prognoseunsicherheit einen geringen Grad an Objektivität auf und ist durch die getroffenen Annahmen (Leerstandsquote, Zinssatz, Instandhaltungsstau etc.) beeinflussbar. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erfordern umfangreiche Anhangsangaben: Einerseits gelten gemäß IAS 17 die Angabepflichten für Leasinggeber. Andererseits erfordert IAS 40 unter anderem die Angabe des angewandten Modells, von Mieteinnahmen und betrieblichen Aufwendungen sowie von kumulierten Änderungen des Zeitwerts. Bei der Anwendung des fair value-Modells ist zusätzlich eine Überleitungsrechnung, die die Entwicklung des Buchwerts zeigt, zu erstellen.

Autor und Kontakt:



René Witzel
Wirtschaftsprüfer

Tel.: +49 69 366002-217
rene.witzel@bakertilly.de

Impressum

Baker Tilly Roelfs AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Cecilienallee 6-7, 40474 Düsseldorf

Hinweis

Die in diesem Newsletter enthaltenen Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst. Eine Haftung kann trotz sorgfältiger Bearbeitung nicht übernommen werden. Die Ausführungen dienen ausschließlich der allgemeinen Information und können daher eine qualifizierte, fachliche Beratung im Einzelfall weder ganz noch teilweise ersetzen. Baker Tilly Roelfs steht Ihnen dazu gerne zur Verfügung.

Über Baker Tilly Roelfs

Baker Tilly Roelfs gehört zu den größten partnerschaftlich geführten Beratungsgesellschaften Deutschlands und ist unabhängiges Mitglied im weltweiten Netzwerk Baker Tilly International. Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte und Steuerberater sowie Unternehmensberater bieten gemeinsam mittelständischen Unternehmen, öffentlichen Institutionen und vermögenden Personen ein breites Spektrum individueller und innovativer Beratung an.

Baker Tilly Roelfs entwickelt Lösungen, die exakt auf jeden einzelnen Mandanten ausgerichtet sind und setzt diese mit höchsten Ansprüchen an Effizienz und Qualität um. Auf Basis einer unternehmerischen Beratungsphilosophie stellen die mandatsverantwortlichen Partner interdisziplinäre Teams aus Spezialisten zusammen, die den jeweiligen Projektanforderungen genau entsprechen. Die interdisziplinären Kompetenzen sind gebündelt in den Competence Centern Financial Services, Fraud • Risk • Compliance, Private Clients, Public Sector, Real Estate, Restructuring, Sport, Transactions sowie Versorgungseinrichtungen. In Deutschland ist Baker Tilly Roelfs mit 800 Mitarbeitern an zwölf Standorten vertreten. Für die Beratung auf globaler Ebene sorgen 154 Partnerunternehmen mit über 27.000 Mitarbeitern in 133 Ländern innerhalb des weltweiten Netzwerks unabhängiger Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften Baker Tilly International.