

# Real Estate

Law & Tax Consulting  
Global network  
Interdisciplinary Quality



BAKER TILLY  
ROELOFS

## Newsletter Real Estate

Ausgabe Dezember 2015

### Inhalt

A.	Die Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung einer Briefgrundschuld schließt die Vollstreckung nicht dauerhaft aus .....	2
B.	Behandlung von Finanzierungsentgelten .....	3
C.	Steuerstundung bei Ersatzbeschaffung gem. § 6b EStG in einem anderen europäischen Mitgliedstaat .....	4
D.	Grunderwerbsteuer – Mehrbelastungen bei Umstrukturierungen und Anteilerwerben durch Änderung der Bemessungsgrundlage .....	6
E.	Grunderwerbsteuer bei Änderungen im Gesellschafterbestand von Personengesellschaften .....	8
F.	Was wir schon immer wissen wollten! .....	8
G.	IASB veröffentlicht Entwurf zu begrenzten Änderungen an IAS 40 .....	10
H.	BaFin ändert Verwaltungspraxis zu Kreditfonds .....	10

## **A. Die Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung einer Briefgrundschuld schließt die Vollstreckung nicht dauerhaft aus**

Zwangsvollstreckungsrecht. Die Herausgabe der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde und des Grundschuldbriefs samt Löschungsbewilligung an den Schuldner schließt bei Fortbestand der Grundschuld die Vollstreckung aus dem Titel nicht uneingeschränkt aus.

### **Der Fall - BGH, Urteil vom 27.03.2015, Az.: V ZR 296/13**

Am Grundstück des Schuldners bestanden zwei Briefgrundschulden aus dem Jahr 1975. Nach Tilgung der hierdurch gesicherten Forderungen übergab der Gläubiger dem Schuldner die vollstreckbaren Ausfertigungen der Grundschuldbestellungsurkunden samt Grundschuldbriefe und Löschungsbewilligungen. In den Folgejahren trafen die Parteien jedoch neue Sicherungsabreden, wonach die noch bestehenden Grundschulden neue Darlehen sichern sollten. Im Jahr 2003 ließ sich der Gläubiger schließlich neue vollstreckbare Ausfertigungen ausstellen und begann mit der Zwangsversteigerung des Grundstücks. Die Vollstreckungsgegenklage des Schuldners wies das Landgericht ab. Nach erfolgter Zwangsversteigerung führte der Schuldner die Klage als Feststellungsklage fort und hatte vor dem Berufungsgericht Erfolg. Der Bundesgerichtshof (BGH) hob dieses Urteil nun auf und verwies die Sache zurück.

### **Die Folgen**

Die Rückgabe von vollstreckbarer Ausfertigung und Grundschuldbrief samt einer Löschungsbewilligung schließt die Durchführung von Vollstreckungsmaßnahmen nicht dauerhaft aus. Verzichtet der Schuldner auf die Löschung der Grundschuld, liegt weiterhin ein vollstreckbarer Titel vor. Eine rein schuldrechtliche Verpflichtung des Gläubigers, keinen Gebrauch von dem Titel zu machen, kann jederzeit durch Vereinbarung der Parteien wieder aufgehoben werden. Eine erneute notarielle Beurkundung ist dann nicht erforderlich, da die Titel noch vorhanden sind. Auch die Unterwerfung des Schuldners unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO gilt nach Auswechslung der gesicherten Forderung fort. Eine Unterwerfungserklärung bezieht sich allein auf die Grundschuld, nicht auf die jeweils gesicherten Forderungen. Die erneute Beantragung einer vollstreckbaren Ausfertigung durch den Gläubiger ist daher trotz Rückgabe des Titels nicht rechtsmissbräuchlich, da ein berechtigtes Interesse an der Erteilung besteht.

### **Was ist zu tun?**

Die Entscheidung erleichtert die mehrfache Verwendung der Grundschuld als Sicherungsmittel. Die Auswechslung der zu sichernden Forderung ist bei der Grundschuld problemlos möglich; die hierfür notwendige Änderung des Sicherungsvertrages bedarf keiner besonderen Form. Soll umgekehrt die Vollstreckbarkeit aus einer Grundschuld dauerhaft ausgeschlossen werden, ist deren Löschung der sicherste Weg. Der Erhalt von Titel, Grundschuldbrief und Löschungsbewilligung bietet dem Schuldner nur eine

begrenzte Sicherheit. Soll die Vollstreckbarkeit vorübergehend ausgeschlossen werden oder die Sicherung weiterer Forderungen verhindert werden, sollte der Schuldner auf einen schriftlichen Sicherungsvertrag mit wirksamer Schriftformklausel bestehen.

*Autor und Kontakt:*



**Stephan Zuber**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Handels-  
und Gesellschaftsrecht  
Tel.: +49 89 55066-317  
stephan.zuber@bakertilly.de

## **B. Behandlung von Finanzierungsentgelten**

Die Fremdkapitalquote liegt in Deutschland durchschnittlich bei 71 %. Durch die Aufnahme von Fremdkapital wird der Unternehmer neben Zinsen auch mit weiteren Formen von Finanzierungsentgelten konfrontiert. So stellt sich zwangsläufig die Frage, wie Bearbeitungsgebühren, Disagios und Bereitstellungszinsen in der Handels- und Steuerbilanz zu behandeln sind.

Unter Kreditbearbeitungsgebühren versteht man dabei Entgelte, welche eine Bank für die Vergabe von Darlehen berechnet. Dabei handelt es sich in der Regel um einen prozentualen Anteil des Darlehensbetrages. Aus Sicht der Finanzverwaltung stellen die Bearbeitungsgebühren Vergütungen für das überlassene Kapital dar und sind daher laufzeitbezogen durch die Bildung eines aktiven Rechnungsabgrenzungsposten zu erfassen. In seinem Urteil vom 22.06.2011 unterscheidet der BFH nun zwischen laufzeitunabhängigen Bearbeitungsgebühren und Kreditbearbeitungsgebühren mit Laufzeitbezug. Eine laufzeitunabhängige Vergütung liegt demnach regelmäßig vor, wenn eine zu Vertragsbeginn geleistete Zahlung bei der vorzeitigen Beendigung des Darlehensverhältnisses vom Kreditnehmer nicht mehr anteilig zurückgefordert werden kann. Dabei darf die Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung nicht nur rein theoretischer Natur sein. Liegen diese Voraussetzungen vor, ist die Bearbeitungsgebühr sofort aufwandswirksam zu erfassen. Indizien, die hingegen für einen Laufzeitbezug sprechen, sind der Zusammenhang zwischen der Höhe der Einmalzahlung und der Höhe des Zinses sowie eine Abhängigkeit der Höhe der Einmalzahlung von der Laufzeit des Kredits. In diesen Fällen ist gemäß § 250 Abs. 1 HGB ein Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden.

Übersteigt der Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit den Ausgabebetrag, liegt ein Disagio vor. Der Unterschiedsbetrag kann sich hierbei aus einem Auszahlungs- oder Rückzahlungs-Disagio ergeben. Da das Disagio nach der steuerrechtlichen Rechtsprechung eine zusätzlich geleistete Vergütung für die Kapitalüberlassung darstellt und somit den Charakter eines vorweggezahlten Zinses hat (vgl. BFH v. 12.07.1984), schreibt die Steuerbilanz eine Aktivierung als Rechnungsabgrenzungsposten vor (vgl. § 5 Abs. 5 S. 1 Nr. 1, H 6.10 „Damnum“ EStH). In der Handelsbilanz besteht gem. § 250 Abs. 3 HGB hingegen ein Aktivierungswahlrecht. Dieses Wahlrecht darf nur hinsichtlich des ganzen Unterschiedsbetrags ausgeübt werden. Auch eine Nachho-

lung der Abgrenzung in einem späteren Geschäftsjahr ist nicht zulässig. Ein abgegrenzter Unterschiedsbetrag ist durch planmäßige Abschreibungen über die Laufzeit des Kredits zu tilgen.

Räumt die Bank einen Kredit ein, wird dieser aber (noch) nicht in Anspruch genommen, fallen hierfür ggf. Bereitstellungszinsen an. Sowohl der BFH als auch der BGH betrachten diese jedoch nicht als Zinsen im eigentlichen Sinne: Bereitstellungszinsen werden nicht für die Inanspruchnahme von Fremdkapital bezahlt, sondern für die Zurverfügungstellung und das Bereithalten der erst später auszahlenden Gelder. Vor Auszahlung der Darlehensvaluta fehlt es somit noch an einer gesonderten Kapitalschuld. Die Bereitstellungszinsen stellen deshalb nicht nur rechtlich, sondern auch wirtschaftlich kein Entgelt für die eingegangene Schuld dar (vgl. BFH v. 10.07.1996, BGH v. 12.12.1985). Dies hat zwar zur Konsequenz, dass die Bereitstellungszinsen einerseits nicht bei der Berechnung des Effektivzinssatzes berücksichtigt werden und andererseits nicht als Entgelte für Dauerschulden bei der Bemessung der Gewerbesteuer nach § 8 Nr. 1 GewStG hinzugerechnet werden. In der Steuerbilanz stellen die Bereitstellungszinsen dennoch sofort abzugsfähige Betriebsausgaben dar und sind der Handelsbilanz unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Behandlung der Finanzierungsentgelte den Bilanzierenden differenzierte Abgrenzungen abverlangt. Darüber hinaus eröffnet sie dem Unternehmer aber auch bilanzpolitischen Gestaltungsspielraum, den dieser geschickt zu seinen Gunsten ausnutzen kann.

*Autor und Kontakt:*



**René Witzel**  
Wirtschaftsprüfer

Tel.: +49 69 366002-217  
[rene.witzel@bakertilly.de](mailto:rene.witzel@bakertilly.de)

### **C. Steuerstundung bei Ersatzbeschaffung gem. § 6b EStG in einem anderen europäischen Mitgliedstaat**

Der Bundestag hat am 2. November 2015 mit Zustimmung des Bundesrates das Steueränderungsgesetz 2015 beschlossen. Einer der Punkte ist die Regelung der „Ersatzbeschaffung gem. § 6b EStG in einem anderen europäischen Mitgliedstaat“.

Mit seinem Urteil vom 16.04.2015 hatte der EuGH (C-591/13) den § 6b EStG (Übertragung stiller Reserven bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter) in seiner damaligen Fassung als europarechtswidrig eingestuft, weil die Vergünstigung nur dann zum Tragen kam, wenn in ein inländisches Wirtschaftsgut investiert wird.

Mit dem Steueränderungsgesetz 2015 wurde nun als Reaktion auf dieses Urteil Abs. 2a in § 6b eingefügt:

„Sofern in den folgenden 4 Jahren Wirtschaftsgüter angeschafft oder hergestellt werden, die ansonsten die Kriterien des § 6b EStG erfüllen und die dem Betriebsvermögen des Steuerpflichtigen in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums zuzuordnen sind, kann auf Antrag des Steuerpflichtigen die festgesetzte Steuer, die auf den Gewinn i. S. d. § 6a Abs. 1 EStG entfällt, in fünf gleichen Jahresraten entrichtet werden. Die Frist verlängert sich bei neu hergestellten Gebäuden auf 6 Jahre, wenn innerhalb von 4 Jahren mit der Herstellung begonnen wurde. Der Antrag kann aber nur im Jahr der Veräußerung gestellt werden. Diese Vorschrift entspricht einer teilweisen Steuerstundung.“

Die Regelungen für inländische und ausländische Wirtschaftsgüter stehen nebeneinander. Daraus resultieren Probleme, wenn im Jahr des Verkaufs noch nicht abschließend geklärt ist, in welches Wirtschaftsgut investiert wird. **Denn im Jahr der Veräußerung kann entweder:**

- eine den Gewinn mindernde Rücklage gebildet werden (für Ersatzbeschaffung im Inland) **oder**
- ein Antrag auf Stundung der auf den Gewinn entfallenden Steuer und Entrichtung in 5 gleichen Jahresbeträgen gestellt werden (bei Ersatzbeschaffung in einem **anderen** Mitgliedstaat der EU). Eine Gewinnerhöhung, sollte es anschließend nicht zu einer Ersatzbeschaffung führen, ist in § 6b Abs. 2a EStG nicht vorgesehen.

#### **Beispiel:**

Der Steuerpflichtige hatte z. B. vor, ein Grundstück im Inland zu erwerben und bildet eine „6b-Rücklage“ bei Verkauf eines anderen Wirtschaftsgutes; der Erwerb kommt aber nicht zustande. Stattdessen investiert der Steuerpflichtige nun in ein Objekt im europäischen Ausland. In diesem Fall ist die „6b-Rücklage“ spätestens im 4. Jahr gewinnerhöhend aufzulösen. Ein Antrag auf Stundung der Steuer für die Investition ist dann nicht mehr möglich. Zusätzlich ist der Gewinn des Wirtschaftsjahres, in dem die Rücklage aufgelöst wird, für jedes volle Wirtschaftsjahr, in dem die Rücklage bestanden hat, um 6 % des aufgelösten Rücklagenbetrags zu erhöhen. Der Steuerpflichtige stellt sich also schlechter, als wenn er die Stundung gem. § 6b Abs. 2a beantragt hätte.

Liegt der umgekehrte Fall vor und der Steuerpflichtige beantragt die Stundung und Zahlung in 5 Jahresbeträgen, investiert dann aber in ein inländisches Objekt, kann er die günstigere Möglichkeit der Bildung einer Rücklage und Verrechnung mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten der Ersatzbeschaffung nicht mehr in Anspruch nehmen. Die Bildung einer Rücklage ist normalerweise sehr viel günstiger, da bei Immobilien die Gewinnrealisierung über die niedrigere Abschreibung in der Regel über 50 Jahre dauert bzw. bei Erwerb von Grund und Boden erst im Zeitpunkt der Veräußerung erfolgt.

Daraus folgt, dass es für den Steuerpflichtigen schwierig bis unmöglich ist, die für ihn richtige bzw. günstigere Möglichkeit in Anspruch zu nehmen.

Hier gibt es noch Klärungsbedarf, der sicher in den nächsten Jahren zu erfolgen hat. Bevor Sie jedoch Entscheidungen treffen, sprechen Sie uns an, um die optimale Lösung zu finden.

*Autor und Kontakt:*



**Kerstin Baudisch**  
Steuerberaterin

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

## **D. Grunderwerbsteuer – Mehrbelastungen bei Umstrukturierungen und Anteilserwerben durch Änderung der Bemessungsgrundlage**

Im Rahmen des Erwerbs von Anteilen oder Umstrukturierungsmaßnahmen bei grundbesitzhaltenden Gesellschaften kann Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, insbesondere wenn ein Rechtsträgerwechsel am Grundstück erfolgt oder mindestens 95 % der Anteile in einer Hand vereinigt werden. Die Grunderwerbsteuer wurde hierbei mangels konkreter Gegenleistung bisher nach den sog. Bedarfswerten nach den § 138 ff. des Bewertungsgesetzes als Ersatzbemessungsgrundlage ermittelt. Vereinfachend erfolgte eine Bewertung bei unbebauten Grundstücken mit 80 % des Bodenrichtwertes, bei bebauten Grundstücken mit dem 12,5-fachen der Jahresrohmiete abzüglich eines pauschalen Abschlags für das Alter des Gebäudes. Die so ermittelten Werte, von denen die Grunderwerbsteuer berechnet wurde, lagen im Durchschnitt zwischen 60 und 80 % der tatsächlichen Verkehrswerte.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat in zwei Beschlüssen vom 23.06.2015 diese Bewertung nunmehr auch für das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) als verfassungswidrig eingestuft, nachdem bereits im Jahr 2006 ein entsprechender Beschluss zur Erbschaftsteuer ergangen war. Das Gericht sieht in der Bemessung der Grunderwerbsteuer nach Werten, die offensichtlich deutlich unter den tatsächlichen Verkehrswerten liegen, eine Ungleichbehandlung und damit einen Verstoß gegen Artikel 3 Grundgesetz im Vergleich zu den Fällen, in denen die Grunderwerbsteuer nach der Regelbemessungsgrundlage, d. h. der konkreten Gegenleistung bemessen wird.

Das Gericht hat die Anwendung der Regelungen für steuerbare Vorgänge nach dem 31.12.2008 für nicht anwendbar erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert, bis zum 30.06.2016 eine rückwirkende Neuregelung zu treffen.

Der Gesetzgeber ist dieser Aufforderung zur Neuregelung im Rahmen des Steueränderungsgesetzes 2015, das bereits von Bundestag und Bundesrat im Oktober beschlossen wurde, unmittelbar nachgekommen. Hierbei wurde schlicht auf die bereits

für die Erbschaft- und Schenkungsteuer getroffenen Regelungen zurückgegriffen, so dass nunmehr auch für die Grunderwerbsteuer bei Anwendung der Ersatzbemessungsgrundlage deutlich kompliziertere Bewertungsregeln (§§ 157 ff BewG) für Grundbesitz gelten. Die Bewertung führt, da sie an die im Wirtschaftsleben anerkannten Bewertungsgrundsätze bei Grundstücken angelehnt ist, zu deutlich höheren und damit den Verkehrswerten angenäherten Werten.

Auf Grund der Anordnung des BVerfG gilt die Neuregelung rückwirkend für alle Erwerbsvorgänge nach dem 31.12.2008. Das Gericht sieht hier grundsätzlich keinen besonderen Vertrauensschutz der betroffenen Steuerpflichtigen vorliegen, da bereits mit der Entscheidung zur Erbschaft- und Schenkungsteuer die Beanstandung der zu geringen Bewertung für alle Beteiligten erkennbar gewesen sei.

Gleichwohl bedeutet dies aber nicht, dass es nunmehr zu einer Flut von Neubewertungen und einer Nacherhebung von Grunderwerbsteuer kommt. Letztendlich ist auf Grund des besonderen gesetzlichen Vertrauensschutzes nach § 176 Abgabenordnung zu unterscheiden:

- Soweit bereits ein entsprechender Steuerbescheid erlassen wurde, der bestandskräftig ist, kann keine rückwirkende Änderung der Steuerfestsetzung erfolgen
- Wurde ein entsprechender Steuerbescheid zwar erlassen, jedoch außergerichtlich angefochten, kann durch Rücknahme des Einspruchs eine Erhöhung der Steuer verhindert werden
- Wurde hingegen noch kein Steuerbescheid erlassen, kann die Neuregelung unmittelbar bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden.

#### **Fazit:**

Die Änderung führt zu einer Annäherung der Bewertung für Grunderwerbsteuerliche Zwecke an die Verkehrswerte. Nachdem in den vergangenen Jahren bereits in den meisten Bundesländern durch Anhebung der Steuersätze auf bis zu 6,5 % eine deutliche Steuererhöhung zu erkennen war, steigt diese Belastung durch Anwendung der neuen Bewertungsregeln bei Anteilsvereinigungen und Umstrukturierungen weiter an. Zudem muss sich künftig auf einen höheren Aufwand zur Ermittlung der jeweiligen Werte eingestellt werden.

#### *Autor und Kontakt:*



**Lars Lesser**  
Steuerberater

Tel.: +49 231 77666-135  
lars.lesser@bakertilly.de



## **E. Grunderwerbsteuer bei Änderungen im Gesellschafterbestand von Personengesellschaften**

Die nunmehr verabschiedete Gesetzesänderung zur Grunderwerbsteuerlichen Behandlung des Wechsels im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft entspricht im Kern derjenigen des Gesetzesentwurfs.

Hintergrund der Regelung ist das BFH-Urteil vom 24.04.2013 (Az. II R 17/10) in dem der BFH entschieden hat, dass bei der Beurteilung, ob sich der Gesellschafterbestand einer Personengesellschaften innerhalb von fünf Jahren mittelbar zu mehr als 95 % geändert hat – entgegen der Auffassung der Finanzverwaltung – sowohl bei beteiligten Personengesellschaften als auch bei beteiligten Kapitalgesellschaften eine wirtschaftliche Betrachtungsweise zugrunde zu legen sei.

Die Neuregelung legt nunmehr gesetzlich fest, dass eine wirtschaftliche Betrachtungsweise nur bei Personengesellschaften anzuwenden sein soll, während bei Kapitalgesellschaften die Qualifikation als sog. „Altgesellschafter“ zu einer „Schwarz-weiß“-Entscheidung ausgestaltet wurde; dies gilt auch in mehrstöckigen Strukturen. Der Gesetzgeber manifestiert damit die Auffassung der Finanzverwaltung im Grunderwerbsteuergesetz.

*Autor und Kontakt:*



**Uwe Roth**  
Steuerberater

Tel.: +49 89 55066-206  
uwe.roth@bakertilly.de

## **F. Was wir schon immer wissen wollten!**

Berufsbezeichnungen wie Asset, Facility und Property Manager gehören in der Immobilienbranche zum alltäglichen Sprachgebrauch. Doch viele fragen sich, was macht wer und wo genau sind die Unterschiede? Heute wollen wir Ihnen diese Unterschiede kurz erläutern:

### **Property Manager**

Property Management gehört zum operativen Objektmanagement. Es bezieht sich also nicht auf die Investment- oder Portfolioebene, sondern immer auf die konkrete Objektebene. Property Manager bewirtschaften Objekte operativ im Sinne deren Investoren. Sie positionieren das jeweilige Objekt am Markt, arbeiten mit Maklern zusammen, schließen Mietverträge ab, erstellen Nebenkostenabrechnungen, betreiben Forderungsmanagement, sorgen für eine langfristige Bindung begehrter Mieter und komplimentieren unpassende gleichsam hinaus.



### **Asset Manager**

Asset Manager üben eine Art Controlling-Funktion aus. Das vorrangige Tätigkeitsziel liegt darin, den laufenden Betrieb einer Immobilie oder eines Portfolios ertragsoptimal zu gestalten. In diesem Rahmen kann es eine zentrale Aufgabe sein, strategische Leitlinien für Investitionsentscheidungen und gegebenenfalls deren strukturierte Finanzierungen zu entwerfen. Ihre Funktion kann sich auch darauf beschränken, eine von Investoren- bzw. Eigentümerseite vorgegebene Strategie umzusetzen.

### **Facility Manager**

Das moderne Facility Management entwickelte sich aus hausmeisterlichen Wurzeln und ist eher technisch orientiert. Das Facility Management ist letztlich damit betraut, die Wirtschaftlichkeit aller Einrichtungen bzw. der damit verbundenen technisch basierten Prozesse zu sichern, das Gebäude bzw. deren technische Ausstattung funktionsfähig zu gestalten, zu erhalten und kostenoptimal auszulegen.

### **LTV (Loan-To-Value)**

Der LTV ist eine international anerkannte Kennziffer mit hoher Praxisrelevanz im Immobilien- und Bankensektor. Sie spiegelt das Verhältnis von Kredithöhe (maximale Beleihung) und dem ermittelten Wert der Immobilie wieder. Der ermittelte Wert muss dabei nicht zwingend dem Kaufpreis entsprechen. Diese Kennzahl zeigt insofern auch das für die Investition erforderliche Eigenkapital. Üblicherweise liegen LTV zwischen 70 und 80 %, da Geldgeber den Differenzbetrag zu 100 % im Allgemeinen als Eigenkapital verlangen werden. Aktuell werden sogar LTV von etwa 60 % beobachtet.

$$\frac{\text{Darlehensvaluta}}{\text{Marktwert des Objektes}} = \text{LTV}$$

### **DSCR (Debt Service Coverage Ratio)**

Vor einer Kreditvergabe überprüfen Banken, inwieweit der Schuldner dazu imstande ist, Zins und Tilgung für die aufgenommenen Kredite aufzubringen. Um diese Information zu erlangen, werden bei der Debt Service Coverage Ratio (Schuldendienstdeckungsgrad) die Ist-Jahresnettomiete abzgl. nicht umlagefähiger Nebenkosten dem Kapitaldienst einer Periode gegenübergestellt. Die Summe aus Zinsaufwand und Tilgung bildet hierbei den Kapitaldienst. Sowohl LTV als auch DSCR-Kennzahlen dienen Banken bei der Vergabeentscheidung von Krediten und sind oft ein wesentlicher Vertragsbestandteil (sog. Covenant). In jedem Fall werden die Bedingungen der Kennzahlen einzelvertraglich festgelegt.

$$\frac{\text{Ist – Jahresnettomiete abzgl. nicht umlagefähige Nebenkosten}}{\text{Kapitaldienstkosten (Zinsen und Tilgung)}} = \text{DSCR}$$

Liegt der ermittelte Wert unter 1, so können die laufenden Einnahmen die anfallenden Ausgaben nicht decken. Unberücksichtigt bleiben bei dieser Kennzahl allerdings end-

fällige Kreditanteile, welche das Ergebnis verschönern würden. Für die laufende Überwachung und um auszuschließen, dass der Kreditnehmer zur Erfüllung der Vertragsbedingungen Bilanzpolitik betreibt, werden oft Dienste von Wirtschaftsprüfern herangezogen.

*Autor und Kontakt:*



**René Witzel**  
Wirtschaftsprüfer  
Tel.: +49 69 366002-217  
rene.witzel@bakertilly.de

## **G. IASB veröffentlicht Entwurf zu begrenzten Änderungen an IAS 40**

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat kürzlich den Entwurf ED/2015/9 zu Änderungen an **IAS 40 Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Transfer of Investment Property)** veröffentlicht.

Ziel der geplanten Änderungen ist die Klarstellung der Anforderungen in IAS 40.57 zu Übertragungen in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Entwurf enthält zum gegenwärtigen Stand keinen vorgeschlagenen Zeitpunkt für das Inkrafttreten der Änderungen.

Die Kommentierungsfrist des Entwurfs endet am 18. März 2016. Der Entwurf steht auf der Internetseite des IASB zum [Download](#) zur Verfügung.

*Autor und Kontakt:*



**Andreas Weissinger**  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
Tel.: +49 89 55066 310  
andreas.weissinger@bakertilly.de

## **H. BaFin ändert Verwaltungspraxis zu Kreditfonds**

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat ihre bisherige Verwaltungspraxis bei Kreditfonds zugunsten bestimmter alternativer Investmentfonds (AIF) deutlich gelockert. Bisher erkannte die BaFin lediglich die Vergabe von Gesellschafterdarlehen für Rechnung von AIF, für die das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) keine oder nahezu keine Produktvorgaben vorsieht, an. Die Vergabe von Darlehen für Rechnung des Investmentvermögens war grundsätzlich unzulässig.

In ihrem Schreiben vom 12. Mai 2015 tut die BaFin nun kund, dass sie die Vergabe und Restrukturierung von Darlehen grundsätzlich als „Maßnahme der kollektiven Vermögensverwaltung“ nach dem KAGB betrachtet. Damit werden Vergabe und Management von Darlehensforderungen durch Kreditfonds nicht mehr vom Kreditwesengesetz erfasst, nach dessen Definition sie bislang ein erlaubnispflichtiges Bankgeschäft darstellten. Für die Kreditfonds ist dies ein positiver Wendepunkt und auch für den Markt ist diese Entwicklung vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage von Investoren an Kreditfonds sehr erfreulich. Nach Angaben der Ratingagentur Creditreform hat die Zahl der Kreditfonds in Europa in den Jahren 2013 und 2014 stark zugenommen. Die Lockerung der Regelungen in Deutschland dürfte die Emissionstätigkeit in diesem Segment auch hierzulande weiter verstärken.

Bis zuletzt war die eigenhändige Vergabe von Krediten den Fonds nicht zulässig. Daher waren sie auf „Fronting-Banken“ angewiesen, die die Kredite ausreichten und dann an die Fonds weiterverkauften. Der Erwerb von Darlehensforderungen war erlaubt, jede weitere „Verwaltung“ des Portfolios jedoch verboten.

Das Verbot bedeutete in diesem Fall, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) keine Maßnahmen des Risikomanagements, keine Prolongationen, Restrukturierungen oder sonstige Anpassungen an den Kreditforderungen vornehmen durfte. Hätte sie dies doch getan, hätte sie ein verbotenes Bankgeschäft in Form eines Kreditgeschäfts getätigt. Problematisch wurde die Situation, wenn ein Kredit im Portfolio notleidend wurde. Denn in diesem Fall war die KVG aufgrund der regulatorischen Vorgaben weitgehend handlungsunfähig.

Durch die neue Regelung haben Manager von Kreditfonds künftig also freie Hand und dürfen die Darlehen in ihrem Portfolio selbst managen. Allerdings gelten die Neuerungen nicht uneingeschränkt: Die Kapitalverwaltungsgesellschaften können künftig im erlaubnispflichtigen Bereich nur für Rechnung von allgemeinen offenen Spezial-AIF, Hedgefonds und geschlossene Spezial-AIF Darlehen vergeben, im registrierungspflichtigen Bereich nur für Rechnung von AIF, die unter § 2 Abs. 4, 4a und 4b KAGB fallen. Für Rechnung aller anderen Fonds ist eine Darlehensvergabe, Prolongation oder Restrukturierung weiterhin nicht zulässig.

Für Anbieter, die jetzt Fonds an den Markt bringen wollen, sind allerdings eine Reihe von Einschränkungen zu beachten, die die BaFin in ihrem Schreiben genannt hat. Dazu zählen: Vergabe von Darlehen nur für Rechnung von geschlossenen Spezial-AIF, keine Darlehensvergabe an Verbraucher und andere bestimmte Personen, eine Begrenzung des Leverage sowie besondere Anforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) u. a.

Diese Kriterien finden sich bereits im OGAW-V-Umsetzungsgesetz wieder. Auch einige Punkte aus der Bankenregulierung – immerhin agieren die Fonds ähnlich wie Banken – werden künftig wohl für die Fonds gelten. Dies betrifft beispielsweise die Regeln zur Liquiditätssteuerung. Es ist daher empfehlenswert, die vom Gesetzgeber geplan-

ten Voraussetzungen bereits zum heutigen Zeitpunkt bei der Konzeption von Fonds zu beachten. Spätere Anpassungen sind dann nicht mehr notwendig.

Deutsche Anbieter von Kreditfonds können ab sofort selbstständig am Markt auftreten und – als Alternative zu Banken – Immobilien oder andere Sachwerte finanzieren. Daneben haben sie die Möglichkeit in langfristige und illiquide Schuldtitel wie Schuldscheindarlehen zu investieren. Außerdem können beispielsweise auch Wachstumsfinanzierungen im Bereich Private Equity flexibler ausgestaltet und den Anforderungen angepasst werden.

Rückenwind bekommen die Kreditfonds auch von anderer Seite: Die im Februar 2015 in Kraft getretene Novelle der Anlageverordnung hat das Investorenspektrum für Kreditfonds deutlich verbreitert: Jetzt ist es auch Versicherungen und Pensionskassen erlaubt, sich an Kreditfonds in Form von Spezial-AIF zu beteiligen. Daneben orientieren sich weitere Investorengruppen an der Anlageverordnung – beispielsweise Family Offices und Stiftungen.

*Autor und Kontakt:*



**Aykut Buşian**  
Wirtschaftsprüfer, CISA

Tel.: +49 40 600880-231  
aykut.bussian@tpw.de



**Andrea Nowodomska**  
Rechtsanwältin

Tel.: +49 89 55066-258  
andrea.nowodomska@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, Health Care, Private Clients, Public Sector, Real Estate, Restructuring, Schifffahrt, Sport, Transactions, Valuation sowie Versorgungseinrichtungen. In Deutschland ist Baker Tilly Roelfs mit 1.050 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.