

Herbsttagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft
am 27. und 28. November 2008 in Berlin

BIL

MOG

BILANZ

RECHTS

MODERNI

SIERUNGS

G E S E T Z

L C P T Z F E

H E P C F T R B

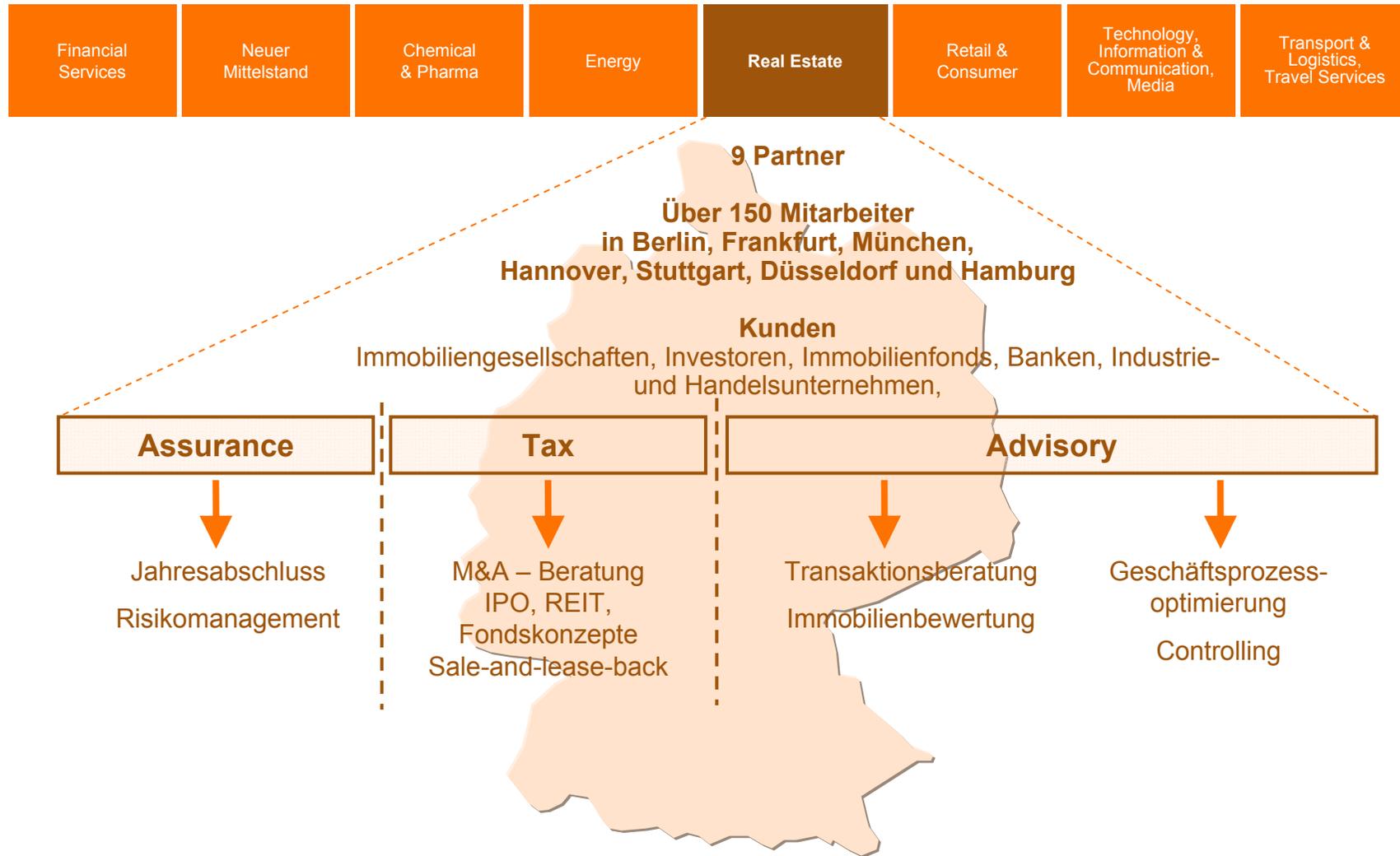
T E F C Z O D R

BilMoG im Klartext – ausgewählte Themen aus der Wohnungswirtschaft

Dr. Daniel Ranker

Vorstellung PwC

Innerhalb des Kompetenzbereiches PwC Real Estate werden alle Dienstleistungen aus einer Hand angeboten



PwC Real Estate – unsere Produkte

Immobilien- und Equipmentbewertung

- Einzelbewertungen und Bewertungen umfangreicher Immobilienbestände für alle Nutzungsarten nach nationalen oder internationalen Regeln
- Permanente Bewertung der Immobilien für Bilanzierungszwecke oder steuerliche Zwecke
- Bewertung ökologischer Altlasten, Beurteilung von Demontage- und Abbruchmaßnahmen, Standortanalysen
- Equipmentbewertung (national und international)

Bilanzielle und steuerliche Beratung

- Strukturierung von Immobilientransaktionen
- Steuerliche Optimierung
- Bilanzielle Beratung für HGB (BilMoG) und IFRS
- Fondskonzeptionen/ Sale and Lease back (HGB, IFRS, US-GAAP)

Transaktionsberatung

- Immobilienvermarktung (Asset Deals)
- M&A Beratung (Share Deals)
- Due-Diligence-Untersuchungen
- Financial Modelling – für Investitionen, für Desinvestitionen
- Immobilienportfolio-Analysen, Portfoliostrukturierungen
- Alternative Finanzierungsinstrumente und Fondskonzeptionen (u.a. Sale-and-Lease Back)
IPO, REIT

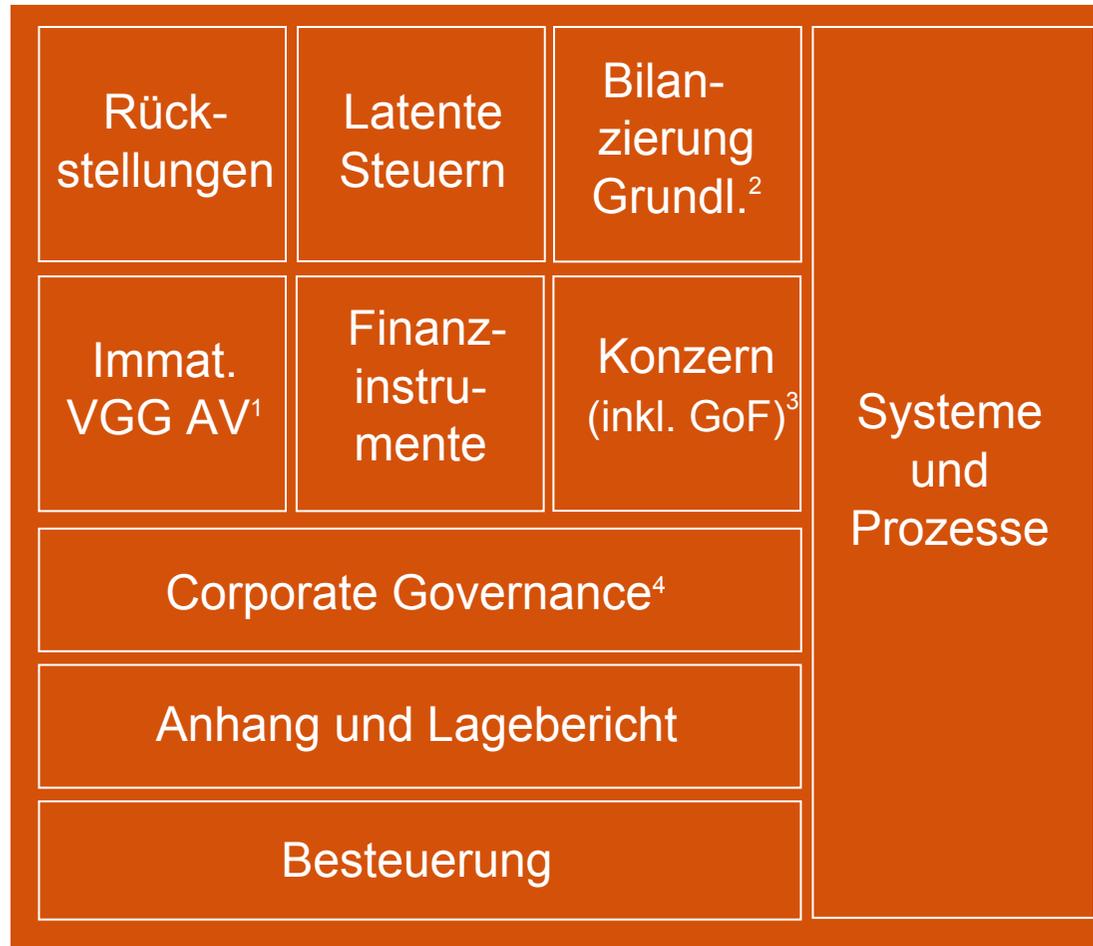
Geschäftsprozessoptimierung

- Strategische Planung
- Wertorientierte Steuerungs- und Controllingkonzeptionen
- Einführung von Portfolio-/Facility-Managementkonzepten und -systemen
- Prozess- und Systemoptimierung
- Vertragsmanagement

Zielsetzung des BilMoG

- Modernes HGB als vollwertige und dauerhafte Alternative zu IFRS
- Verbesserte Aussagekraft handelsrechtlicher Abschlüsse
- Umsetzung von EU-Vorgaben (Abänderungs- und Abschlussprüfer-Richtlinie)
- Entlastung der Unternehmen

BilMoG im Klartext.



¹ Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

² Bilanzierungsgrundlagen

³ (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert)

⁴ insbesondere Regelungen zum internen Kontroll- und zum Risikomanagementsystem

BilMoG im Klartext.

Rückstellungen

- Annäherung der Bewertung und Bilanzierung an internationale Bewertungspraktiken
 - Realitätsnähere Darstellung der wirtschaftlichen Belastung aus Pensionsverpflichtungen
 - Saldierung der Rückstellung mit zweckgebundenem, insolvenzgeschütztem Deckungsvermögen
- Wegfall der Wahlrechte zu Aufwandsrückstellungen
- Änderung in der Bewertung von Rückstellungen
 - Generelle Abzinsung von Rückstellungen
 - Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen

Praxisbeispiel - Pensionsrückstellung

Beschreibung	<ul style="list-style-type: none">• Gewährung einer gehaltsabhängigen unmittelbaren Pensionszusage (Direktzusage) auf Alters- und Hinterbliebenenrente• Handelsbilanz: Bildung einer Pensionsrückstellung zum 31.12.2007 in Höhe des steuerlichen Teilwerts von 14 Mio €
Die neue Lösung	<ul style="list-style-type: none">• Bisher hrl. zulässig: Bewertung der Pensionsrückstellung nach steuerlichen Grundsätzen mit einem Rechnungszins von 6,0 % sowie ohne Berücksichtigung zukünftiger Gehalts- und Rentensteigerungen• Nach § 253 Abs. 2 HGB-E: Bewertung der Pensionsverpflichtung auf der Grundlage eines laufzeitadäquaten Marktzinses (7-Jahres-DN gemäß Deutsche Bundesbank) oder vereinfachend eines Zinssatzes für eine Laufzeit von 15 Jahren sowie unter Berücksichtigung zukünftig erwarteter Gehalts- und Rentensteigerungen• Nach Artikel 65 Abs. 1 Satz 1 EGHGB: Rückstellungserhöhung darf über 15 Jahre angesammelt werden
Klartext	<ul style="list-style-type: none">• Verpflichtungsumfang zum 31.12.2007 beträgt 21,5 Mio € (bei Ansatz eines Rechnungszinses von 4,5 %, eines Rententrends von 2,0 % sowie eines Gehaltstrends von 2,25 %)• Rückstellungsmehrbetrag von 7,5 Mio € gleichmäßig oder in unterschiedlich hohen Jahresraten über höchstens 15 Jahre aufwandswirksam verteilbar

Praxisbeispiel – Rückstellung w/ Rückbauverpflichtung

Beschreibung	<ul style="list-style-type: none">• Rückbauverpflichtung in Bezug auf bereits stillgelegte Altanlagen besteht aus einem langfristigen Pachtverhältnis• Laut vorliegendem Gutachten: Voraussichtliche Kosten auf Basis des aktuellen Preisniveaus in Höhe von 4 Mio €• Rückbau erst im Jahr 15 durchzuführen (Kosten laut Gutachten sind dann mindestens 10 % höher)
Die neue Lösung	<ul style="list-style-type: none">• Erste Stufe: Erfüllungsbetrag inkl. Preis- und Kostensteigerung 4,4 Mio €• Zweite Stufe: Barwert dieses Erfüllungsbetrags 3,5 Mio €• Ansatz einer Rückstellung für Rückbauverpflichtungen in Höhe von 3,5 Mio €
Klartext	<ul style="list-style-type: none">• Derzeit geltendes Recht: Rückstellung in Höhe von 4 Mio € ist zu bilden (Differenz: 0,5 Mio €)• Abzinsung kann zu erheblichen Veränderungen des Eigenkapitals und zu deutlichen Veränderungen des Jahresergebnisses führen

Was ist zu tun?

Ansatz

- Keine Veränderung beim Ansatz der Verbindlichkeitsrückstellungen
- Grundsatz: keine Bildung von Aufwandsrückstellungen
- Ausnahme: Aufwandsrückstellungen für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der nächsten drei Monate nachgeholt werden

Bewertung

- Rückstellungen sind zukünftig generell abzuzinsen
 - gültig für Geld- und Sachleistungsverpflichtungen
- Berücksichtigung von zukünftigen Preis- und Kostenverhältnissen zum Zeitpunkt der Erfüllung bei der Bewertung

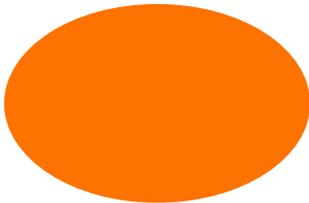
Ausweis und Übergang

- Berücksichtigung der Erträge und Aufwendungen aus der Ab- bzw. Aufzinsung als Zinsertrag/-aufwand in der GuV
- Wahlrecht zur Beibehaltung und Fortführung der zuletzt bilanzierten Aufwandsrückstellungen oder Auflösung unmittelbar in die Gewinnrücklagen

Auswirkungen für Unternehmen der Wohnungswirtschaft

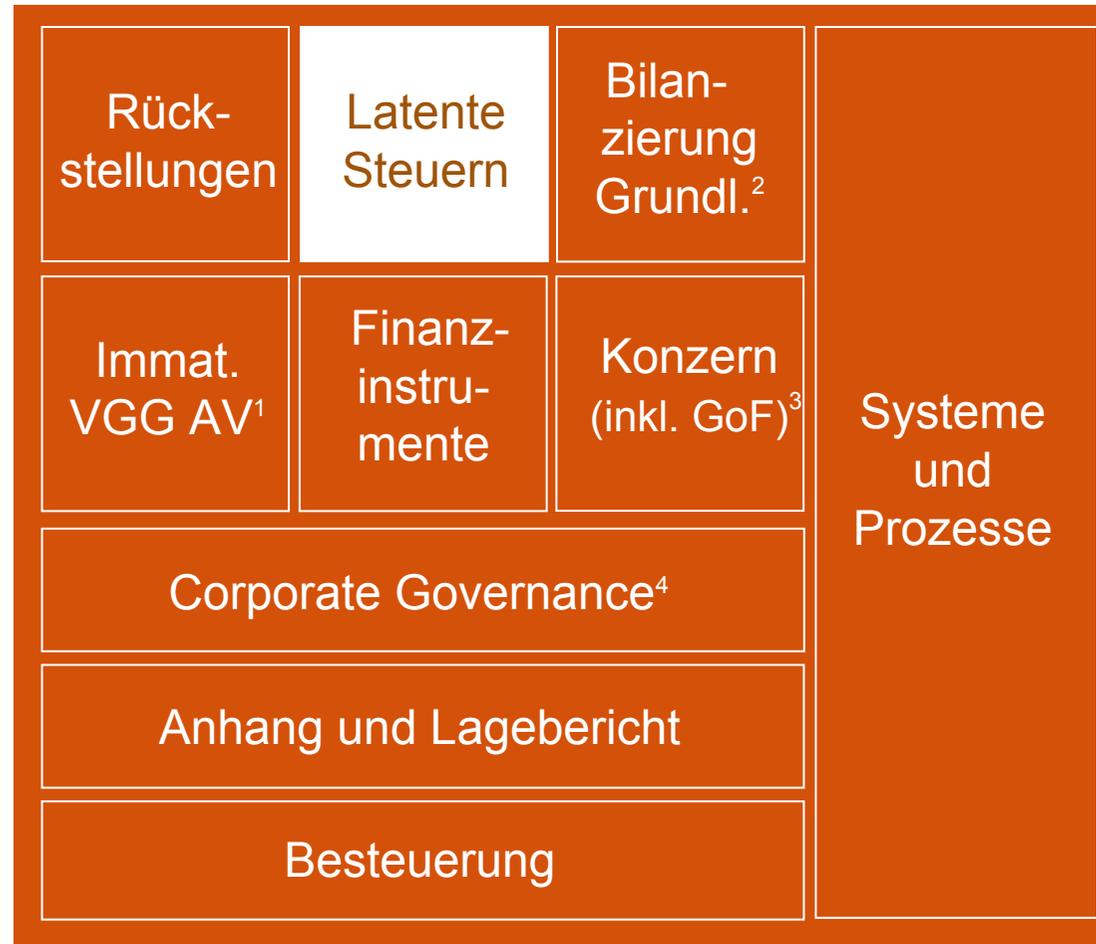


Wichtigste
Änderungen

- 
- Bewertung von Pensionsrückstellungen
 - Bewertung von Rückbauverpflichtungen und anderen Drittverpflichtungen
 - Bildung von Aufwandsrückstellungen nur für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der nächsten drei Monate nachgeholt wird

Agenda

BilMoG im Klartext.



¹ Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

² Bilanzierungsgrundlagen

³ (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert)

⁴ insbesondere Regelungen zum internen Kontroll- und zum Risikomanagementsystem

BilMoG im Klartext.

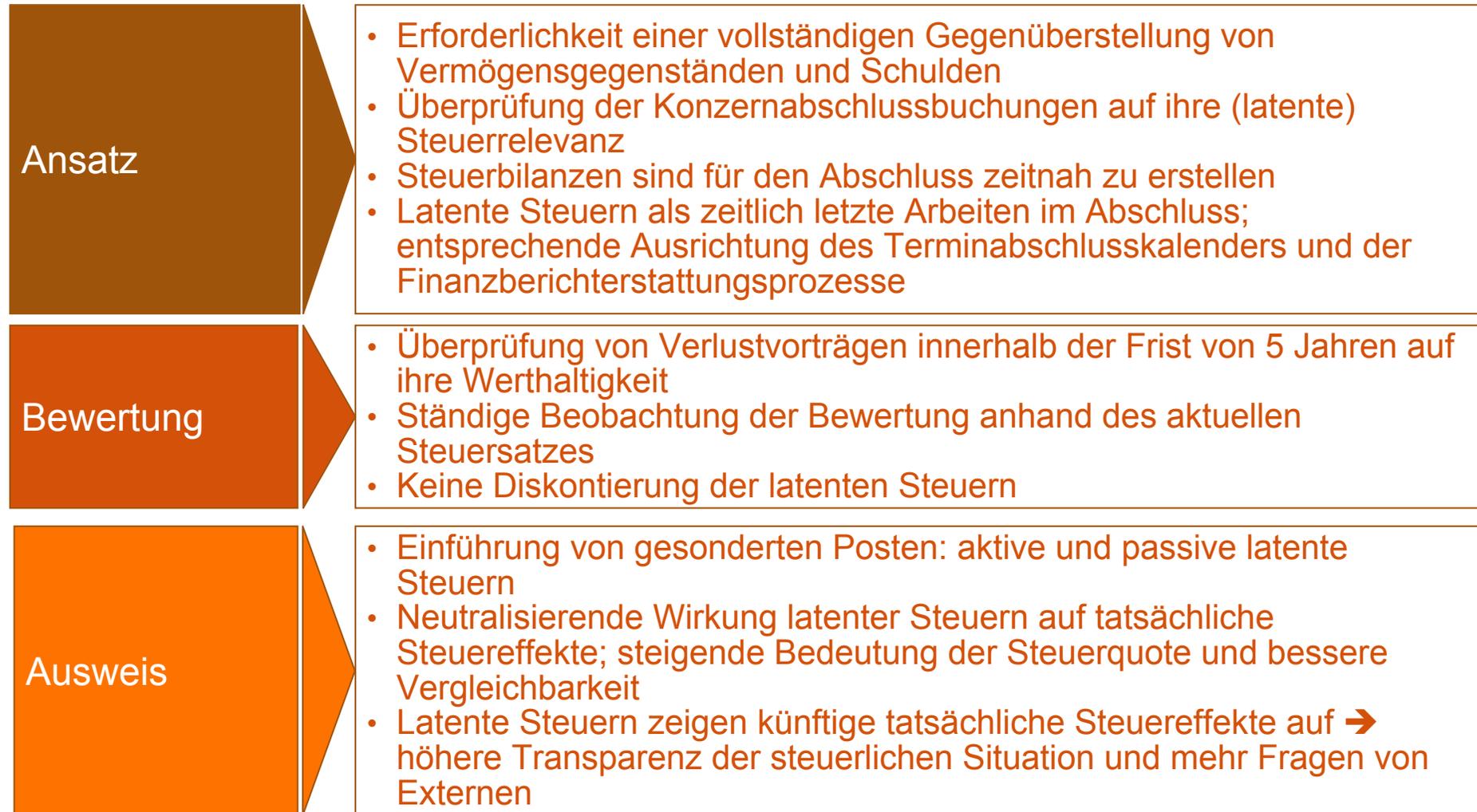
Latente Steuern

- Übernahme des bilanzorientierten Temporary-Konzepts
 - Erfassung aller Bilanzierungs- und Bewertungsabweichungen!
 - Bisher quasi-permanente Differenzen sind mit latenten Steuern zu belegen
 - Folgen für ehemals gemeinnützige Unternehmen der Wohnungswirtschaft?
- Pflicht zum Ansatz aktiver latenter Steuern
- Aufhebung der Gesamtdifferenzenbetrachtung: also keine Saldierung, sondern Ausweis aktiver und passiver latenter Steuern
- Latente Steuern für Verlustvorträge mit einem Planungshorizont von 5 Jahren sind zu berücksichtigen

Praxisbeispiel

Beschreibung	<ul style="list-style-type: none">• Bilanzierung eines Grundstücks nach HGB zu den ursprünglichen AK in Höhe von 1.000.000 €• Steuerrechtlich: Vornahme mehrerer Wertberichtigungen über vergangene Jahre (BW 200.000 €)• Bisher: Kein Ansatz latenter Steuern• Grundstück als Sitz der Verwaltung des Unternehmens: Differenz wird sich voraussichtlich niemals umkehren (quasi-permanent).
Die neue Lösung	<ul style="list-style-type: none">• Neues Temporary-Konzept: Bildung einer latenten Steuer für die Differenz zwischen dem handelsrechtlichen und steuerlichen Buchwert (Höhe: 800.000 €) bei einem Steuersatz von 30 % in Höhe von 240.000 €• Zeitpunkt, in dem die tatsächliche Steuer eintritt, ist dabei nicht von Bedeutung
Klartext	<ul style="list-style-type: none">• Das Nachsteuerergebnis wird durch den latenten Steueraufwand (240.000 €) beeinflusst• Einbeziehung von quasi-permanenten Differenzen in die Ermittlung latenter Steuern generiert erhebliche Ergebniseffekte

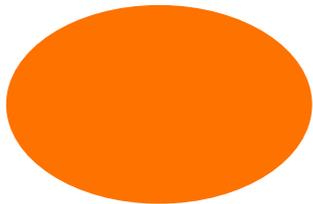
Was ist zu tun?



Auswirkungen für Unternehmen der Wohnungswirtschaft

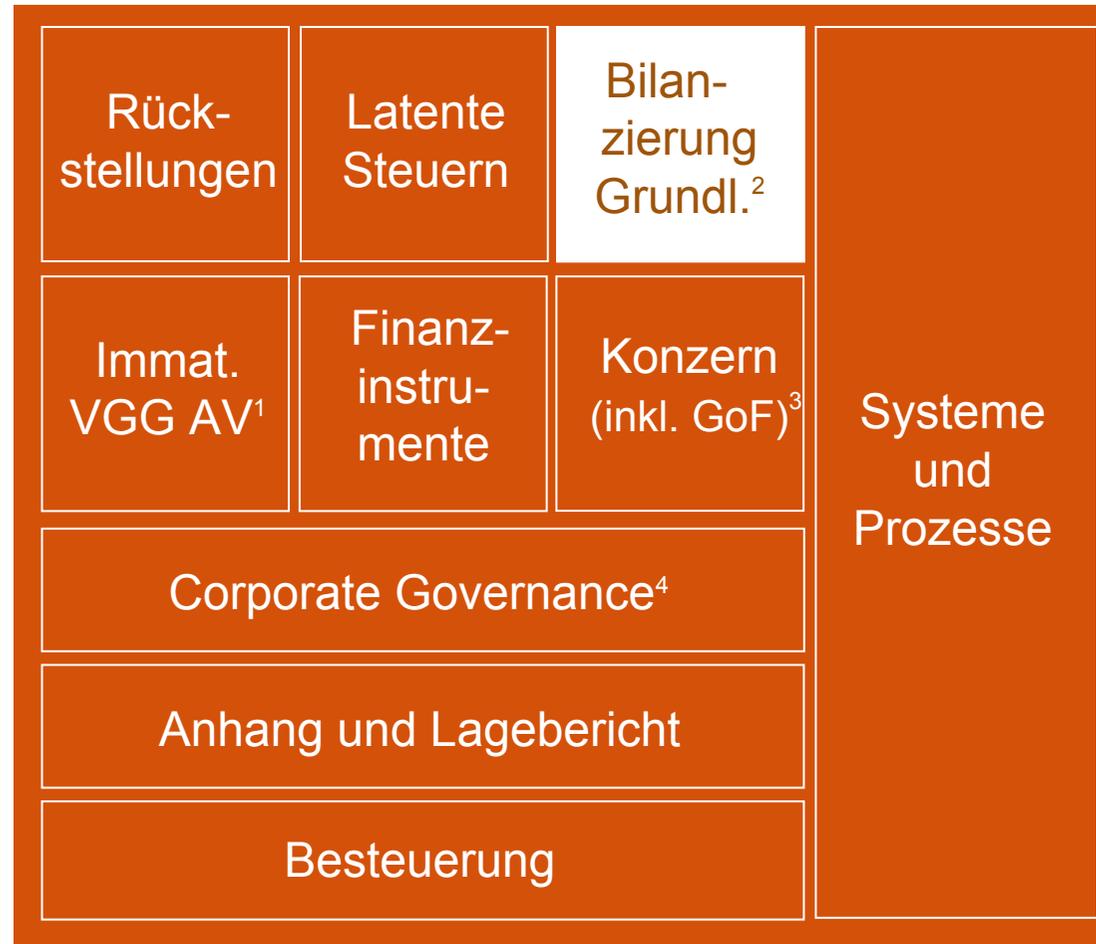
Wichtigste Änderungen

- Bildung latenter Steuern auf Bewertungsunterschiede zwischen Steuerbilanz und Handelsbilanz



Agenda

BilMoG im Klartext.



¹ Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

² Bilanzierungsgrundlagen

³ (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert)

⁴ insbesondere Regelungen zum internen Kontroll- und zum Risikomanagementsystem

Weitere Neuerungen zu Ansatz, Bewertung und Ausweis (1)

Ansatz

- Verankerung des Grundsatzes der Ansatzstetigkeit, § 246 Abs. 3 HGB-E
- Verankerung des Prinzips der wirtschaftlichen Zurechnung von Vermögensgegenständen und der Zurechnung von Schulden zum Schuldner, § 246 Abs. 1 HGB-E
- Ansatzpflicht eines Geschäfts- oder Firmenwerts, § 246 Abs. 1 HGB-E
- Streichung der Bilanzierungshilfe für Ingangsetzungs- und Erweiterungsaufwendungen, § 269 HGB (Übergangsregelung)
- Aufhebung des Grundsatzes der umgekehrten Maßgeblichkeit, §§ 247 Abs. 3, 273 HGB (Übergangsregelung für SoPo)
- Aufhebung der aktiven Abgrenzung für als Aufwand berücksichtigte Zölle und Steuern, § 250 Abs. 1 Satz 2 HGB (Übergangsregelung)
- Ausweitung der Bilanzierungsverbote auf Marken, Drucktitel, Kundenlisten, Verlagsrechte oder vergleichbare immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die nicht entgeltlich erworben wurden, § 248 Nr. 4 HGB-E

Weitere Neuerungen zu Ansatz, Bewertung und Ausweis (2)

Bewertung

- Überarbeitung des Herstellungskostenbegriffs, insb. Pflicht zur Einbeziehung von angemessenen Teilen der Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie des herstellungsbedingten Werteverzehrs des Anlagevermögens, § 255 Abs. 2 HGB-E (Übergangsregelung)
- Änderungen in der Folgebewertung des Anlagevermögens bzw. bei zu verrechnenden Vermögensgegenständen, § 253 Abs. 1 Satz 4 HGB-E (Übergangsregelung) und Regelung des Wertaufholungsgebots in § 253 Abs. 5 HGB-E
- Begrenzung der Bewertungsvereinfachungsverfahren, § 256 Satz 1 HGB-E
- Verankerung des Grundsatzes der Bewertungsstetigkeit, § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB-E
- Regelung zur Fremdwährungsumrechnung, § 256a HGB-E

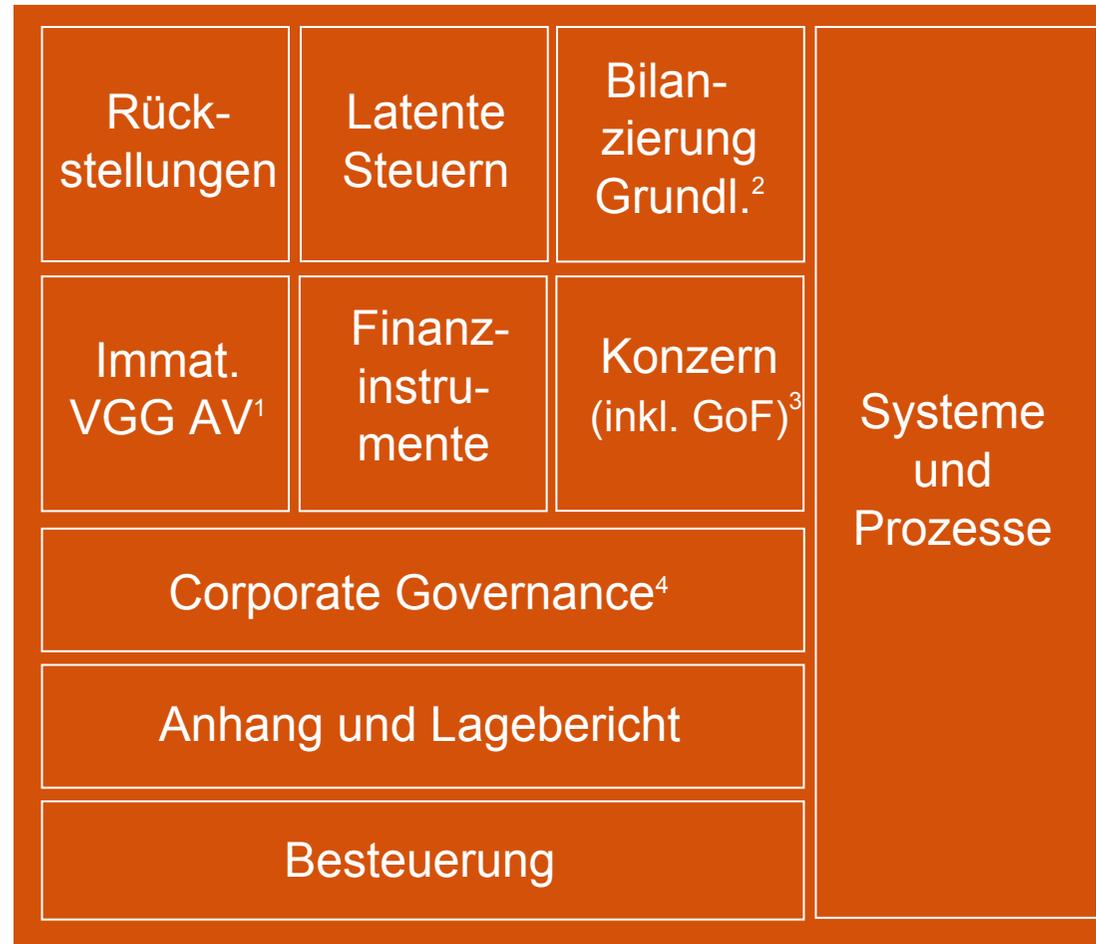
Weitere Neuerungen zu Ansatz, Bewertung und Ausweis (3)

Ausweis

- Offene Absetzung nicht eingeforderter ausstehender Einlagen von dem Posten „Gezeichnetes Kapital“, § 272 Abs. 1 Satz 3 HGB-E
- Offene Absetzung eigener Anteile von dem Posten „Gezeichnetes Kapital“; Verrechnung des UB zwischen Nennbetrag/rechnerischen Wert und Anschaffungskosten der eigenen Anteile mit den frei verfügbaren Rücklagen, § 272 Abs. 1a HGB-E
- Bei Veräußerung eigener Anteile: Ausweis in Höhe des Nennbetrages; Verrechnung des UB zwischen Nennbetrag/rechnerischen Wert und Anschaffungskosten der eigenen Anteile mit den frei verfügbaren Rücklagen, § 272 Abs. 1b HGB-E

Agenda

BilMoG im Klartext.



¹ Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

² Bilanzierungsgrundlagen

³ (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert)

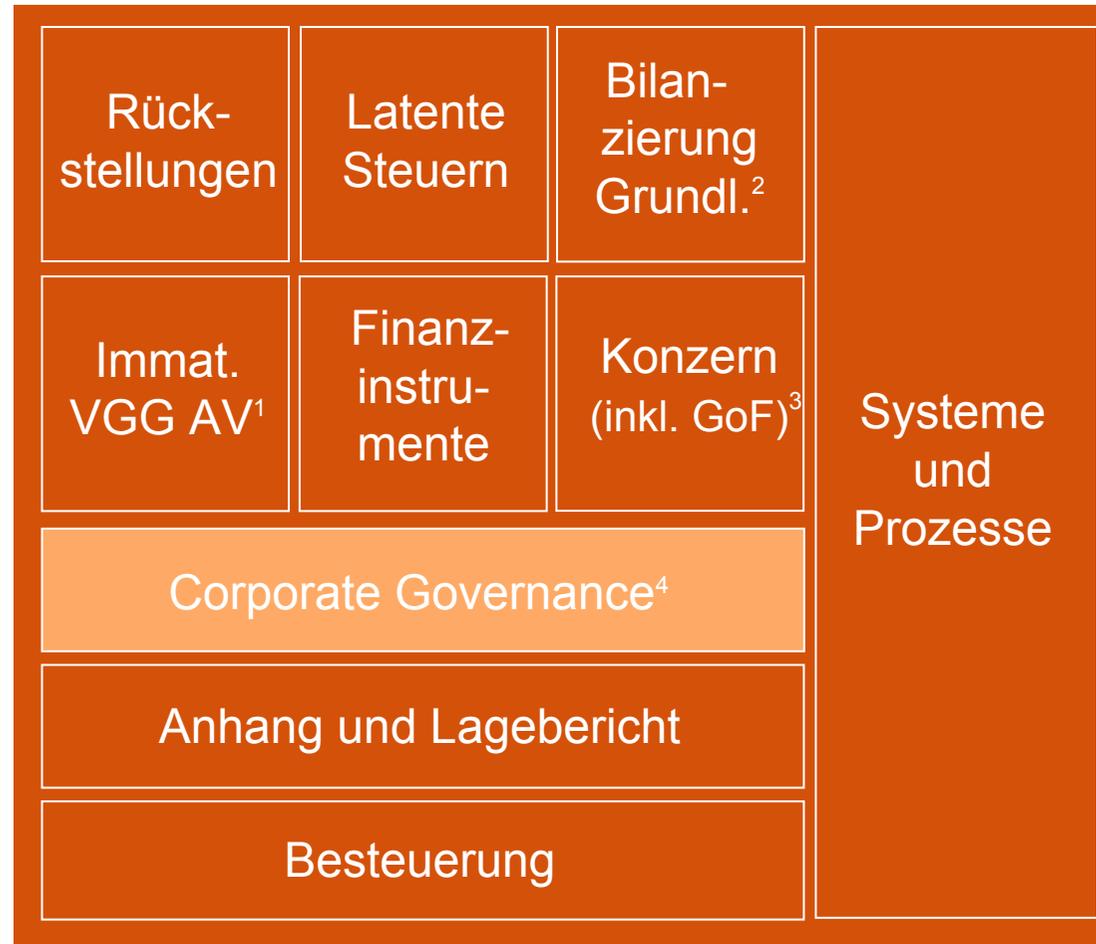
⁴ insbesondere Regelungen zum internen Kontroll- und zum Risikomanagementsystem

BilMoG im Klartext. Konzern

- Umfangreiche Auswirkungen auf die Konzernrechnungslegungspflicht
 - Befreiung durch Anhebung der Schwellenwerte
 - Ausweitung des Konsolidierungskreises durch Wegfall der Beteiligungserfordernis – Wirkung im Detail?
 - Ermittlung latenter Steuern im Konzern
 - Abschreibung des Goodwill über die Nutzungsdauer – Kein Impairment-Only-Approach
 - Einbeziehung assoziierter Unternehmen nach der Buchwertmethode

Agenda

BilMoG im Klartext.



¹ Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

² Bilanzierungsgrundlagen

³ (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert)

⁴ insbesondere Regelungen zum internen Kontroll- und zum Risikomanagementsystem

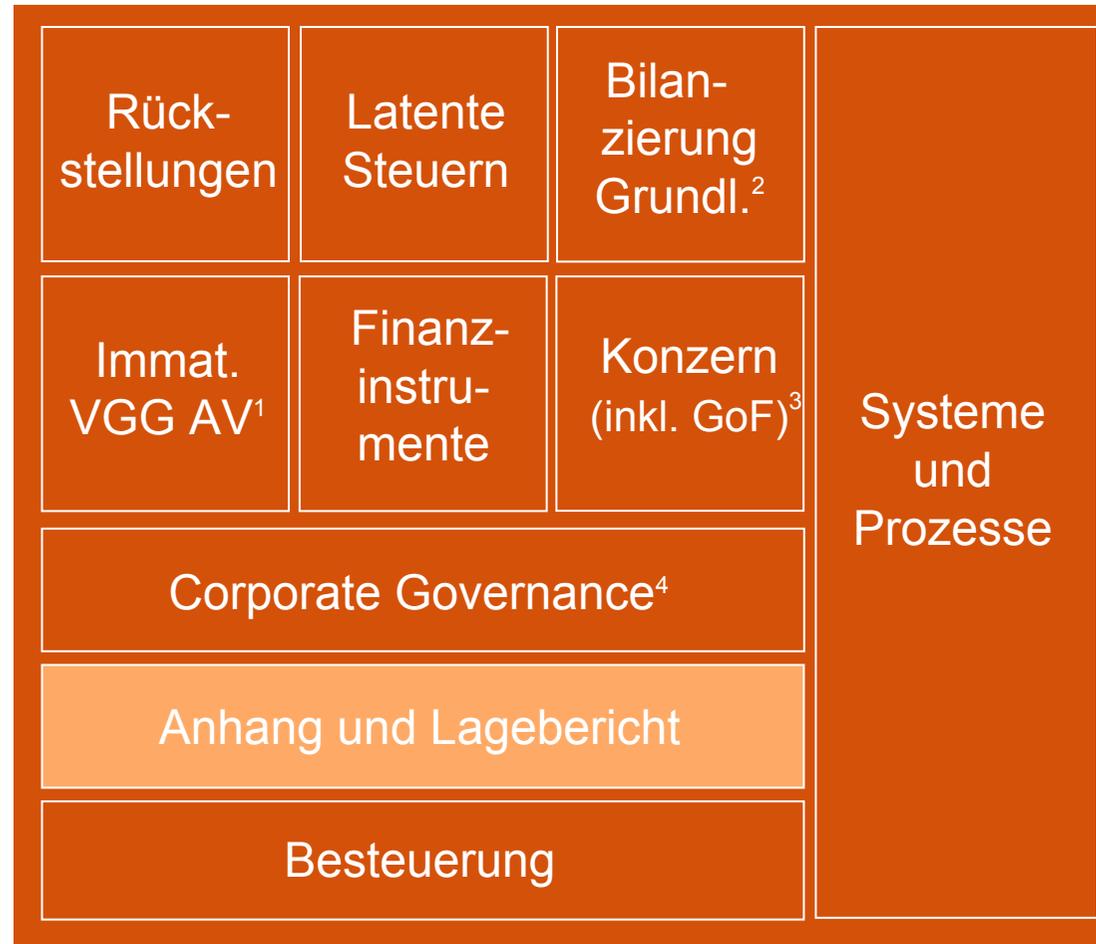
BilMoG im Klartext.

Corporate Governance, insbesondere Regelungen zum internen Kontroll- und zum Risikomanagementsystem

- Weitere Erhöhung der Corporate-Governance-Anforderungen
- Insbesondere Betonung der Überwachung
 - des Rechnungslegungsprozesses
 - des internen Kontrollsystems
 - des internen Risikomanagementsystems
 - des internen Revisionssystems

Agenda

BilMoG im Klartext.



¹ Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

² Bilanzierungsgrundlagen

³ (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert)

⁴ insbesondere Regelungen zum internen Kontroll- und zum Risikomanagementsystem

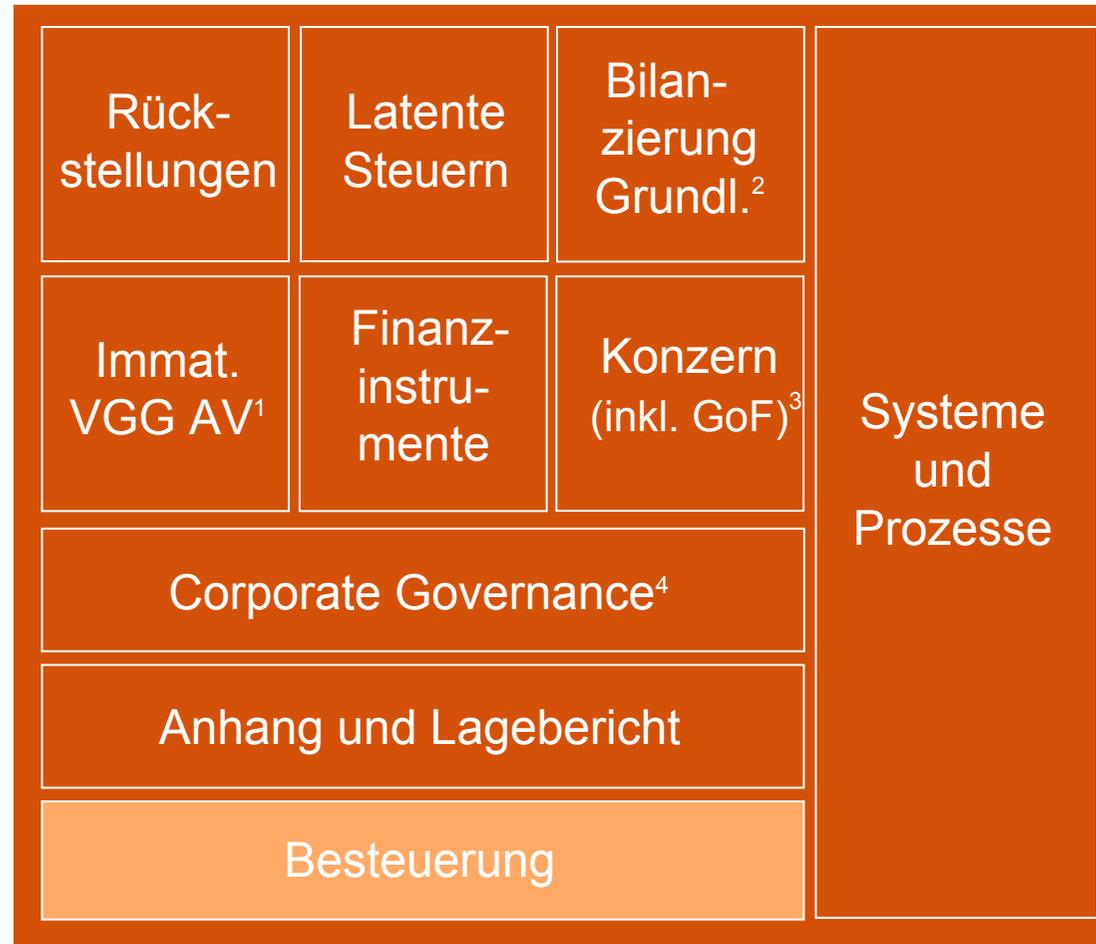
Angaben im Anhang

<p>Neue Angaben iZm. Ansatz- und Bewertungs- vorschriften</p>	<ul style="list-style-type: none">• Finanzinstrumente• F&E-Kosten• Bewertungseinheiten• Rückstellungen für Pensionen und ähnl. Verpflichtungen• Verrechnete Bilanzposten• Latente Steuern
<p>Anpassung bestehender Angaben</p>	<ul style="list-style-type: none">• Änderung von bestehenden Angaben<ul style="list-style-type: none">- Nutzungsdauer Geschäfts- oder Firmenwert- Entsprechenserklärung- Gesamthonorar des Abschlussprüfers• Wegfall von vorhandenen Wahlrechten<ul style="list-style-type: none">- Verbindlichkeitsspiegel- Anteilsbesitzliste• Streichung von Angaben wegen umgekehrter Maßgeblichkeit
<p>Sonstige neue Angaben</p>	<ul style="list-style-type: none">• Außerbilanzielle Geschäfte• Marktunübliche und wesentliche Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen (Mindestangabe)• Anteile oder Anlageaktien im Sinne des InvG• Einschätzung des Risikos der Inanspruchnahme bei Eventualverbindlichkeiten• Ausschüttungs-/abführungsgesperrte Erträge

Lagebericht: Beschreibung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und internen Risikomanagementsystems (§§ 289, 315 HGB-E)

- Verpflichtung für kapitalmarktorientierte (Konzern-)Unternehmen, künftig die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems bezogen auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess zu beschreiben
- Keine Anforderungen an die Einrichtung oder inhaltliche Ausgestaltung eines internen Risikomanagementsystems
- Keine Ausführungen zur Einschätzung der Effektivität des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems gefordert

BilMoG im Klartext.



¹ Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

² Bilanzierungsgrundlagen

³ (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert)

⁴ insbesondere Regelungen zum internen Kontroll- und zum Risikomanagementsystem

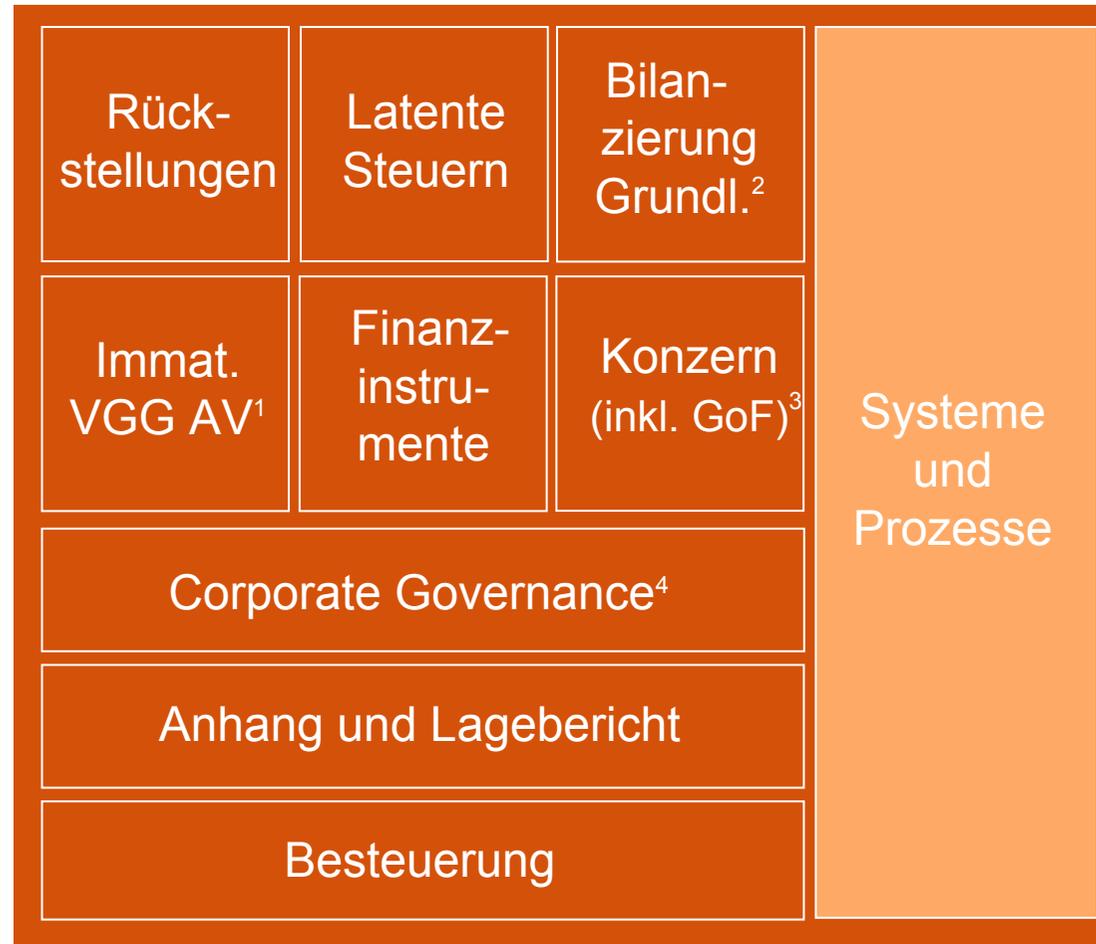
BilMoG im Klartext.

Besteuerung

- Handelsbilanz bleibt generell maßgeblich für Ertragsbesteuerung
- Änderungen des HGB durch das BilMoG sollen grundsätzlich ertragsteuerneutral sein
- Bereits im BilMoG vorgesehene wichtige steuerliche Regelungen:
 - Steuerliche Wahlrechte bleiben erhalten
 - Steuerliche Bewertung von Rückstellungen bleibt unverändert stichtagsbezogen
 - Handelsrechtliche Bewertungseinheiten werden steuerlich grds. übernommen, aber abweichende steuerliche Effektivität möglich
- Verwirklichung des Ziels der Aufkommensneutralität im Hinblick auf übrige Änderungen wird Bundesregierung im Weiteren verfolgen

Agenda

BilMoG im Klartext.



¹ Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

² Bilanzierungsgrundlagen

³ (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert)

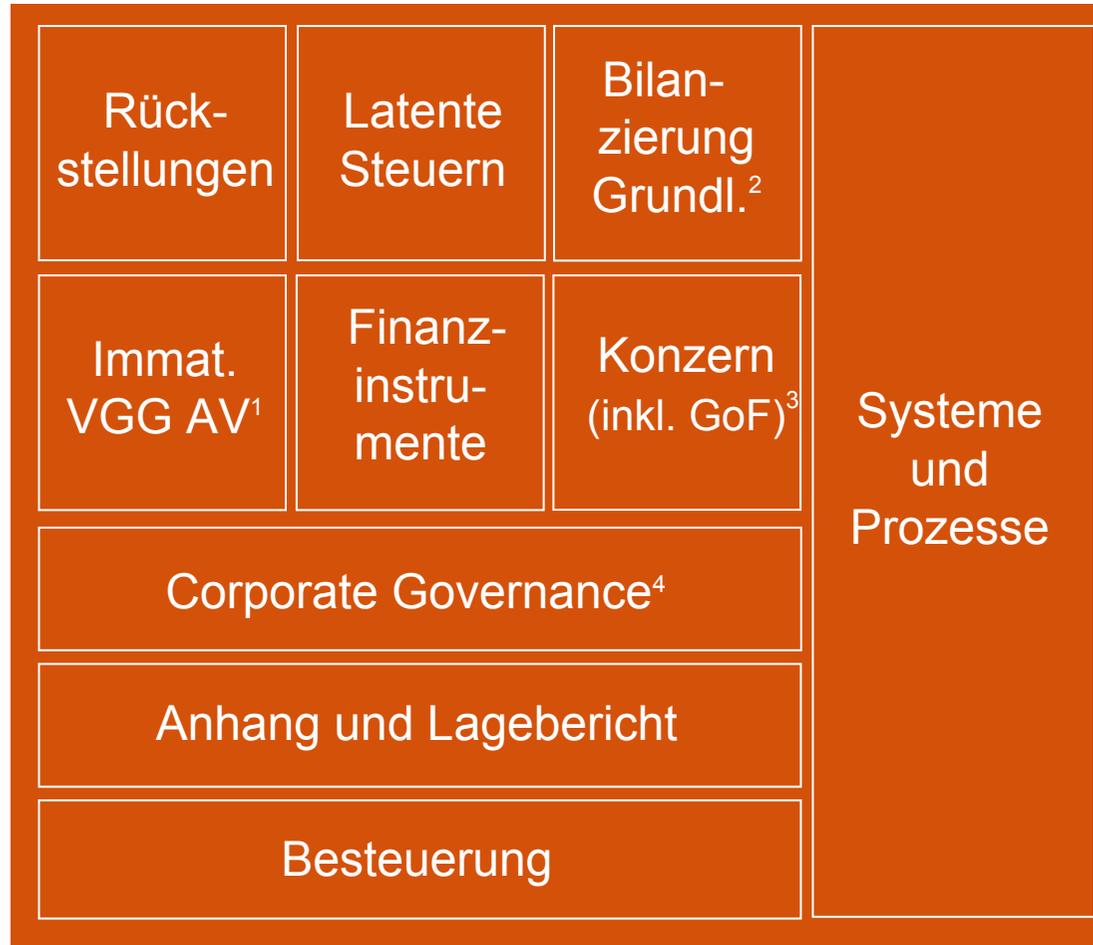
⁴ insbesondere Regelungen zum internen Kontroll- und zum Risikomanagementsystem

BilMoG im Klartext.

Auswirkungen auf Systeme und Prozesse

- HGB nach BilMoG rückt näher an IFRS, Unterschiede bestehen aber nach wie vor
- Weitere Entkopplung von Handels- und Steuerbilanz erfordert möglicherweise ein gesondertes Tax Accounting
- Unterschiede evtl. zu groß, zu zahlreich und zu komplex für eine einfache Überleitungsrechnung (BilMoG-Handelsrecht, Steuerrecht, IFRS für Konzernabschluss)
- Neue Regelungsbereiche (z.B. Immaterielle Vermögensgegenstände, Finanzinstrumente, latente Steuern) erfordern Prozess- und Systemanpassungen sowie ggf. die Nutzung neuer Tools (etwa für latente Steuern)

BilMoG im Klartext.



¹ Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

² Bilanzierungsgrundlagen

³ (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert)

⁴ insbesondere Regelungen zum internen Kontroll- und zum Risikomanagementsystem

BilMoG - Umfassendste Modernisierung seit dem Bilanzrichtliniengesetz 1985

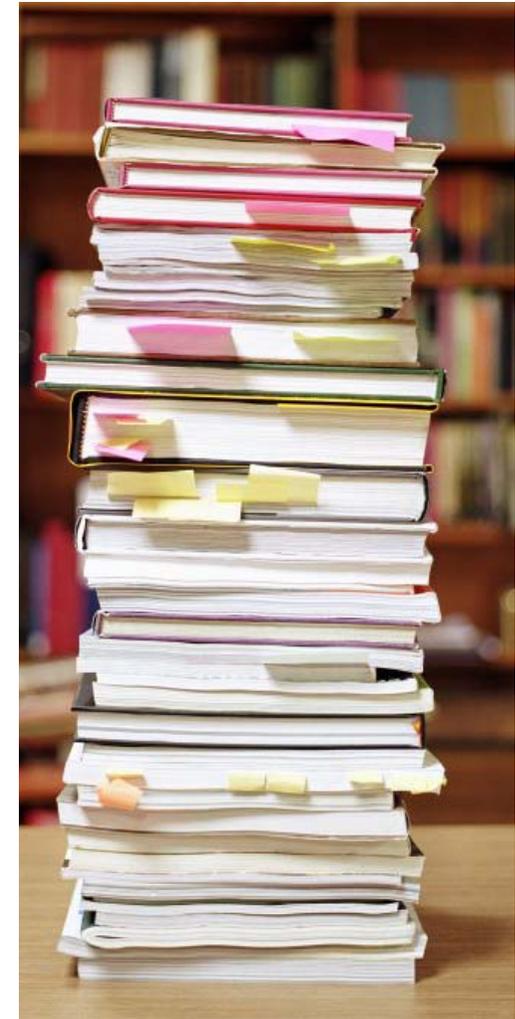
Und wie geht es weiter?

Gesetzgebungsprozess befindet sich nach der ersten Lesung im Rahmen der parlamentarischen Beratung:

- Kleine Anfrage der FDP Bundestagsfraktion an die Bundesregierung zur geplanten Bilanzrechtsreform im Licht der aktuellen Finanzmarktkrise vom 15. Oktober 2008
 - Antwort der Bundesregierung vom 30. Oktober 2008
- Öffentliche Anhörung im Rahmen der parlamentarischen Beratung am 17. Dezember

Zeitpunkt der Erstanwendung?

Änderung wesentlicher Inhalte?



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

BIL
MOG
BILANZ
RECHTS
MODERNI
SIERUNGS
GESETZ
LCPTZFE

Ihr Ansprechpartner

Dr. Daniel Ranker

PricewaterhouseCoopers AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Potsdamer Platz 11

10405 Berlin

Email: daniel.ranker@de.pwc.com

Telefon: +49 (0) 2636-1377

www.pwc.de/de/bilmog