

# AGW Arbeitskreis Betriebswirtschaft

## Werthaltigkeitstest von Wohnimmobilien in der Handels-/Steuer- und IFRS-Bilanz

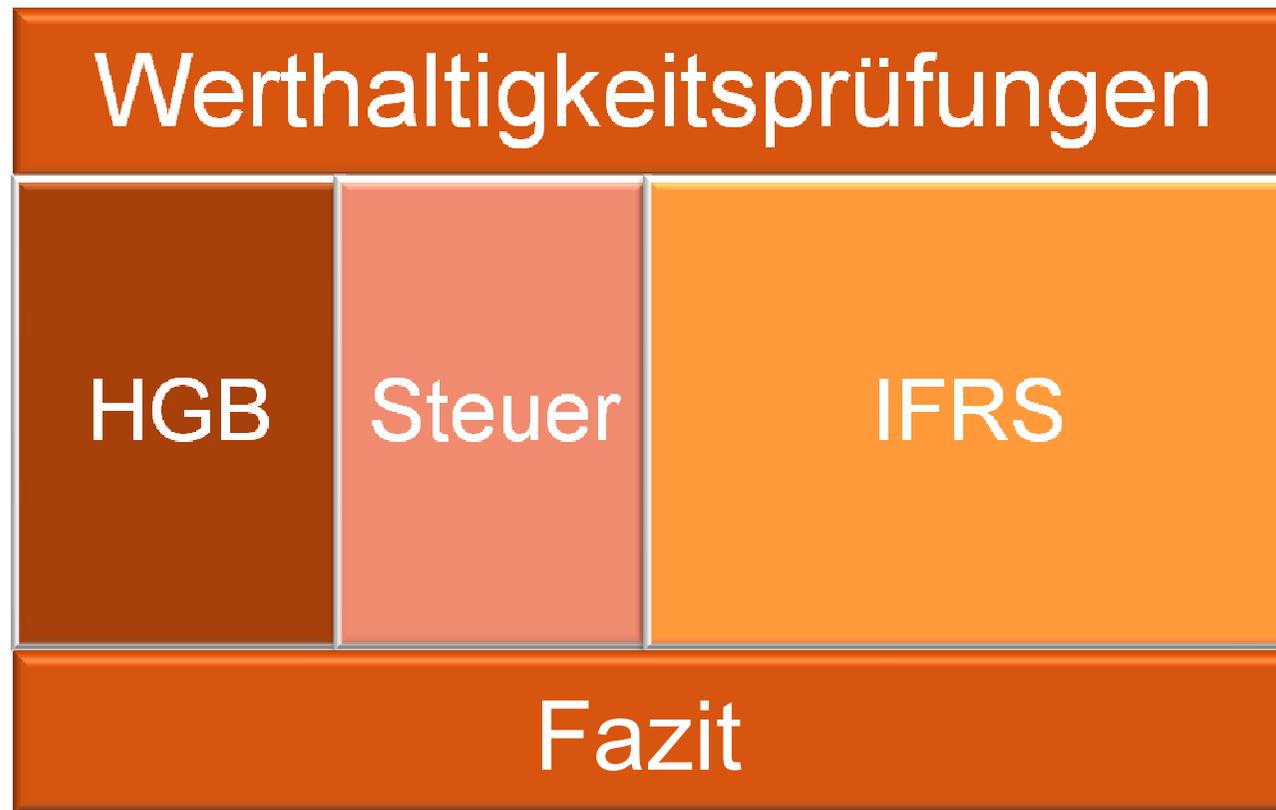
27. November 2009



Dr. Daniel Ranker

PwC

# Agenda



# Agenda

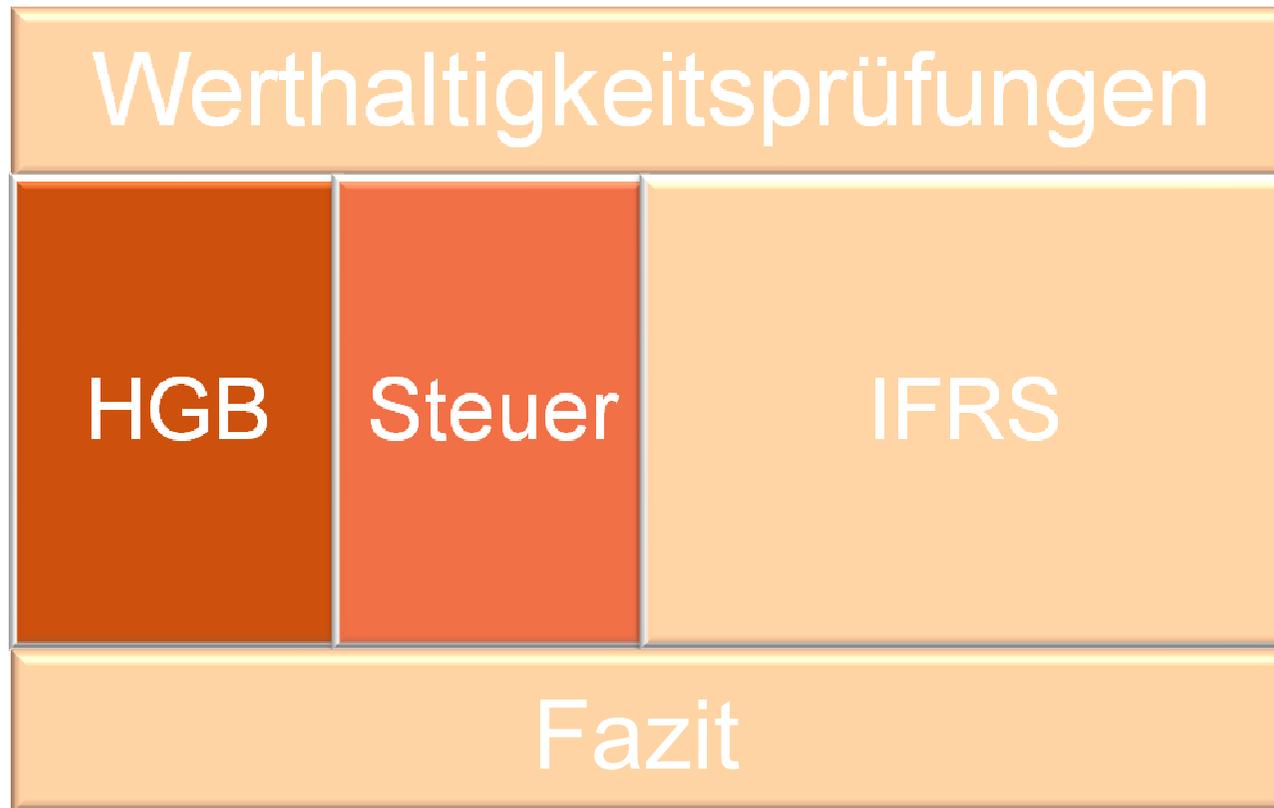
Werthaltigkeitsprüfungen		
HGB	Steuer	IFRS
Fazit		

# Information über das Vermögen und Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Darstellung des Vermögens

- Sowohl HGB/Steuerbilanz als auch IFRS erfordern eine Werthaltigkeitsprüfung unter Geltung des Asset-Liability-Approach
- Immobilien wurden lange Zeit nur sporadisch einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen
- Werthaltigkeit des Vermögens steht aktuell im Fokus
- Investitionen in den Bestand stehen zum Teil nur moderate Werterhöhungen gegenüber



# Agenda



## Werthaltigkeitstest im Anlagevermögen und Dauerhaftigkeit



### § 253 HGB

Abschreibungspflicht auf den beizulegenden Wert bei dauernder Wertminderung. Dauerhaft entspricht bei Wohnimmobilien einem Zeitraum von ca. 3 bis 5 Jahren  
- Prüfung der Werthaltigkeit zu jedem Stichtag, aber keine Verpflichtung zur Bewertung aller Immobilien!

### § 6 Abs. 1 Nr. 1 S. 2 EStG

Nur ein Wertverlust, der mindestens während der halben Restnutzungsdauer des Wirtschaftsguts andauert, ermöglicht bei abnutzbaren Wirtschaftsgütern eine Abschreibung auf den Teilwert

## Werthaltigkeitstest im Anlagevermögen und Dauerhaftigkeit

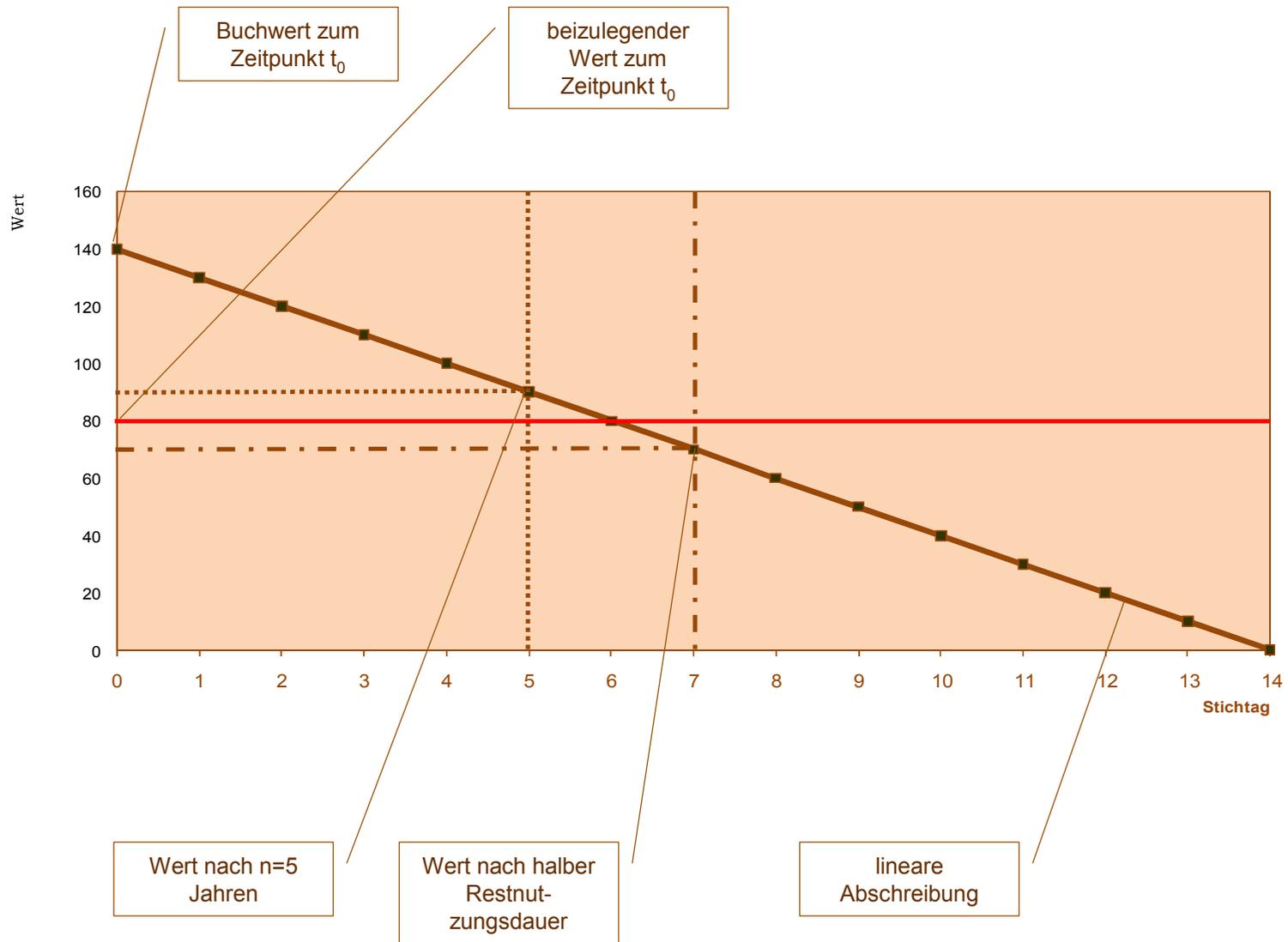
### Beizulegender Wert

- Unternehmensindividueller, aber objektiver Stichtagsverwendungswert
- Ertragswert bei Wohnimmobilien, die vollständig fremdvermietet sind (geeignete Bewertungsverfahren, hinreichende Objektivierung)
- Zwingende Aufteilung in Grundstück und Gebäude
- Untergrenze immer Einzelveräußerungspreis

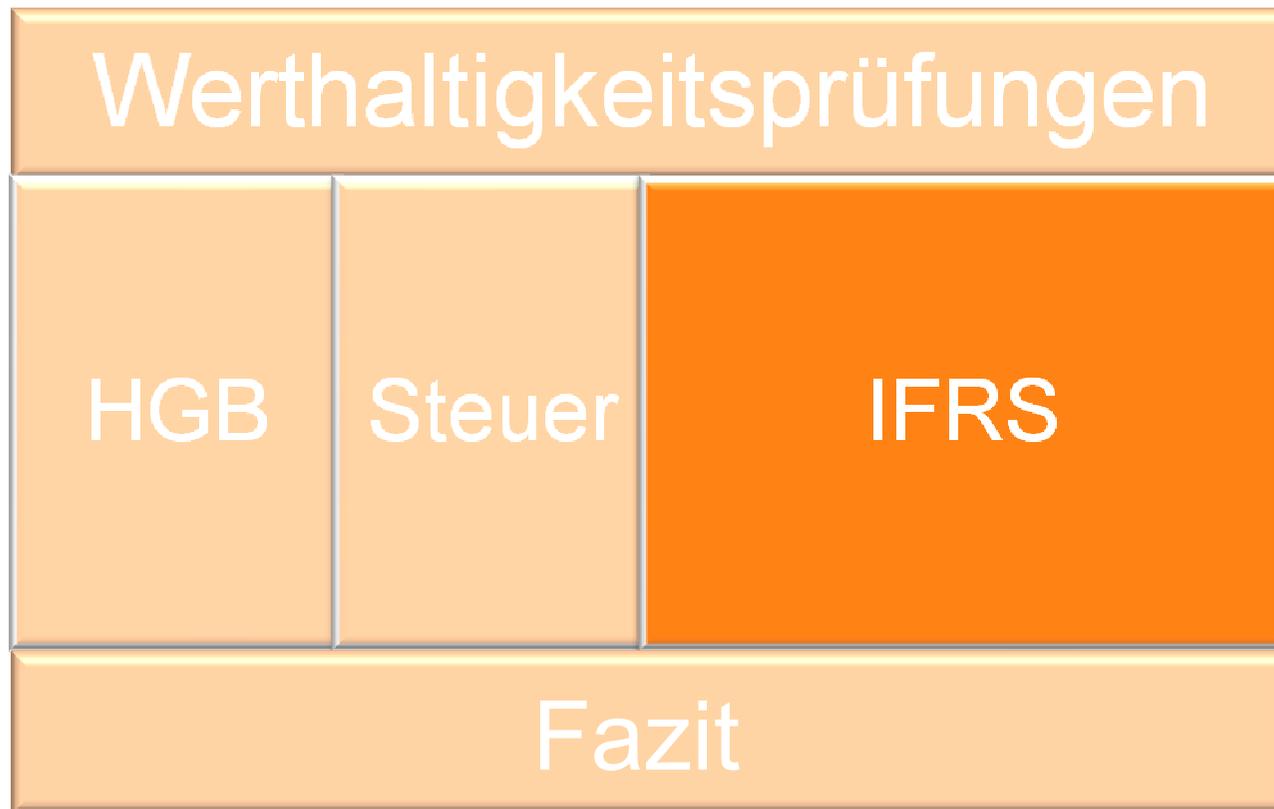
### Teilwert

- Entwicklung von Teilwertvermutungen
- Ertragswert bei Wohnimmobilien, die vollständig fremdvermietet sind (geeignete Bewertungsverfahren, hinreichende Objektivierung)
- Zwingende Aufteilung in Grundstück und Gebäude
- Untergrenze immer Einzelveräußerungspreis

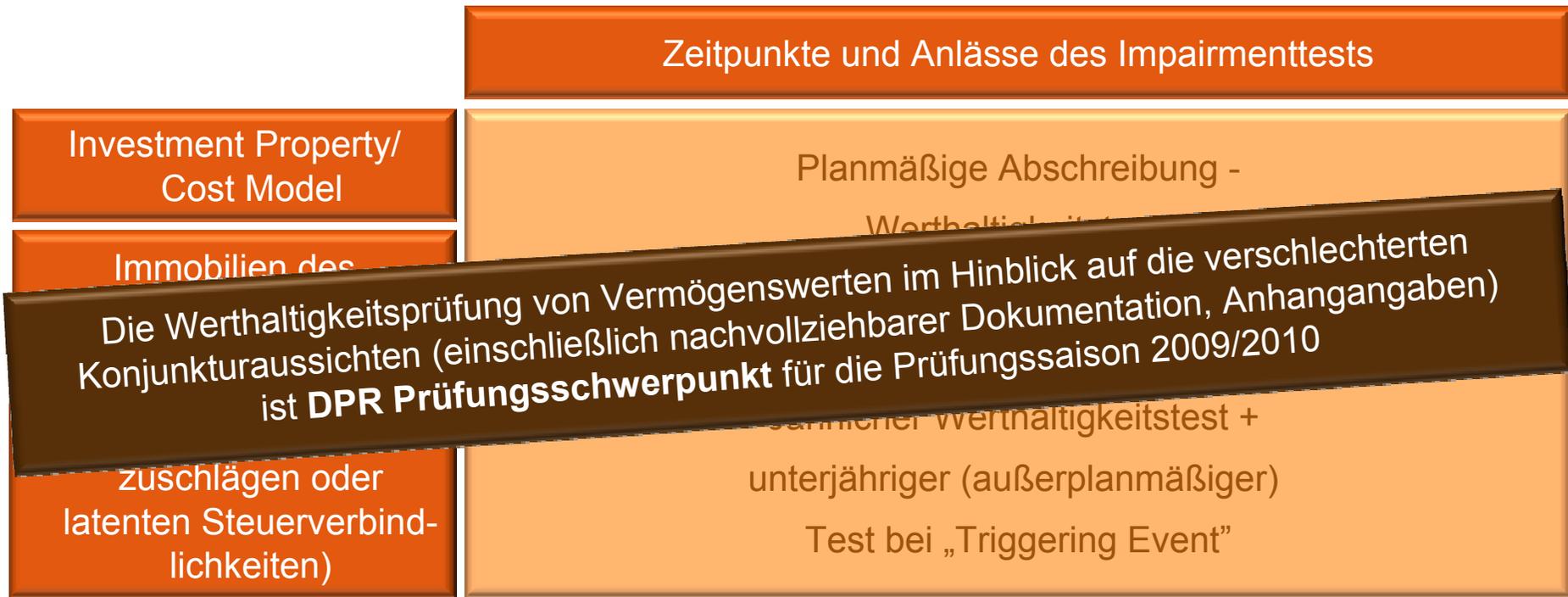
# Dauerhaftigkeitskalkül



# Agenda

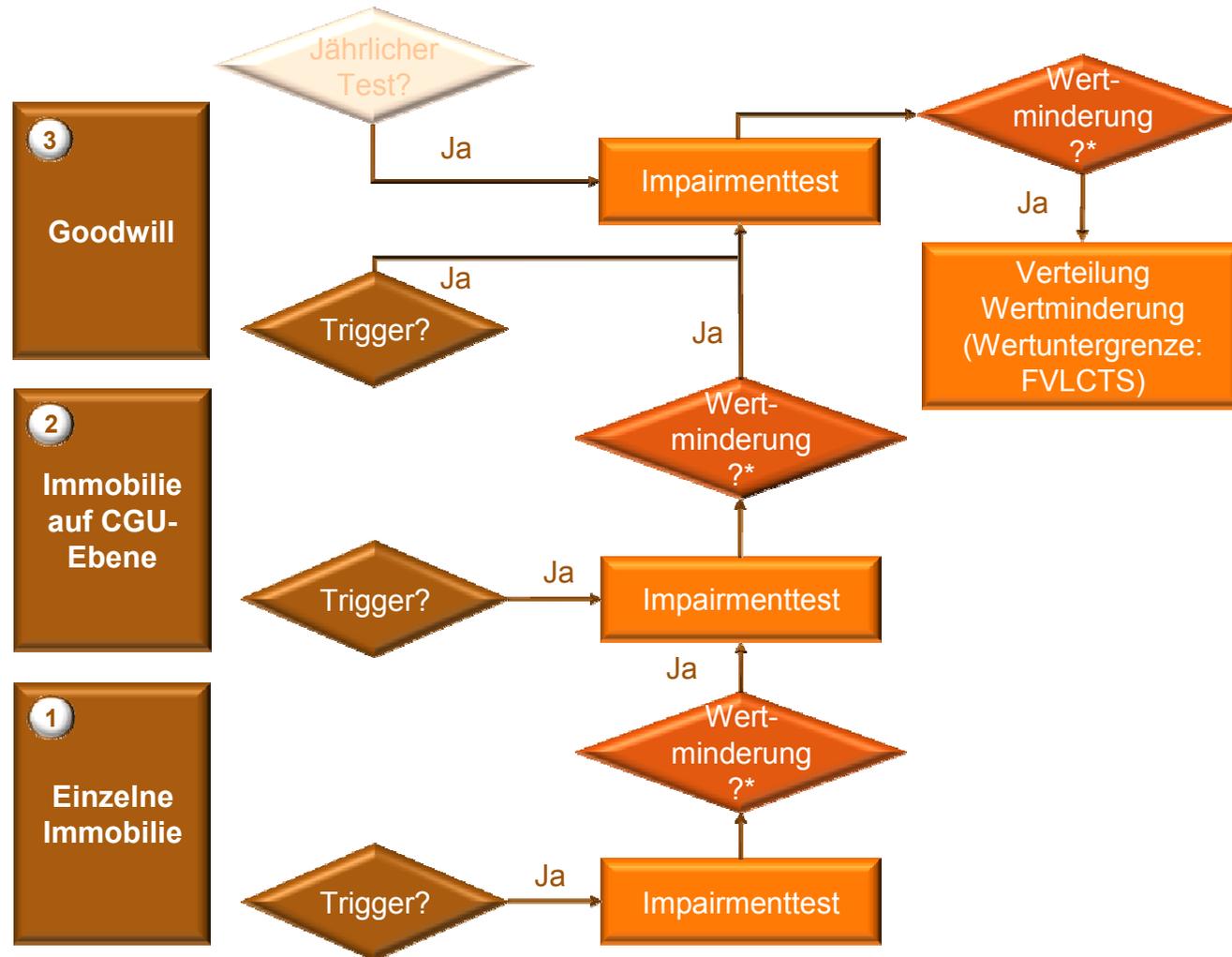


## Zeitpunkte und Anlässe des Impairmenttests bei Immobiliengesellschaften



**!** Pflicht zur regelmäßigen Überwachung von Triggering Events:  
Nach IAS 36.9 hat ein Unternehmen an jedem Bilanzstichtag festzustellen, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen

# Ebenen der Überwachung von Impairmentbedarf



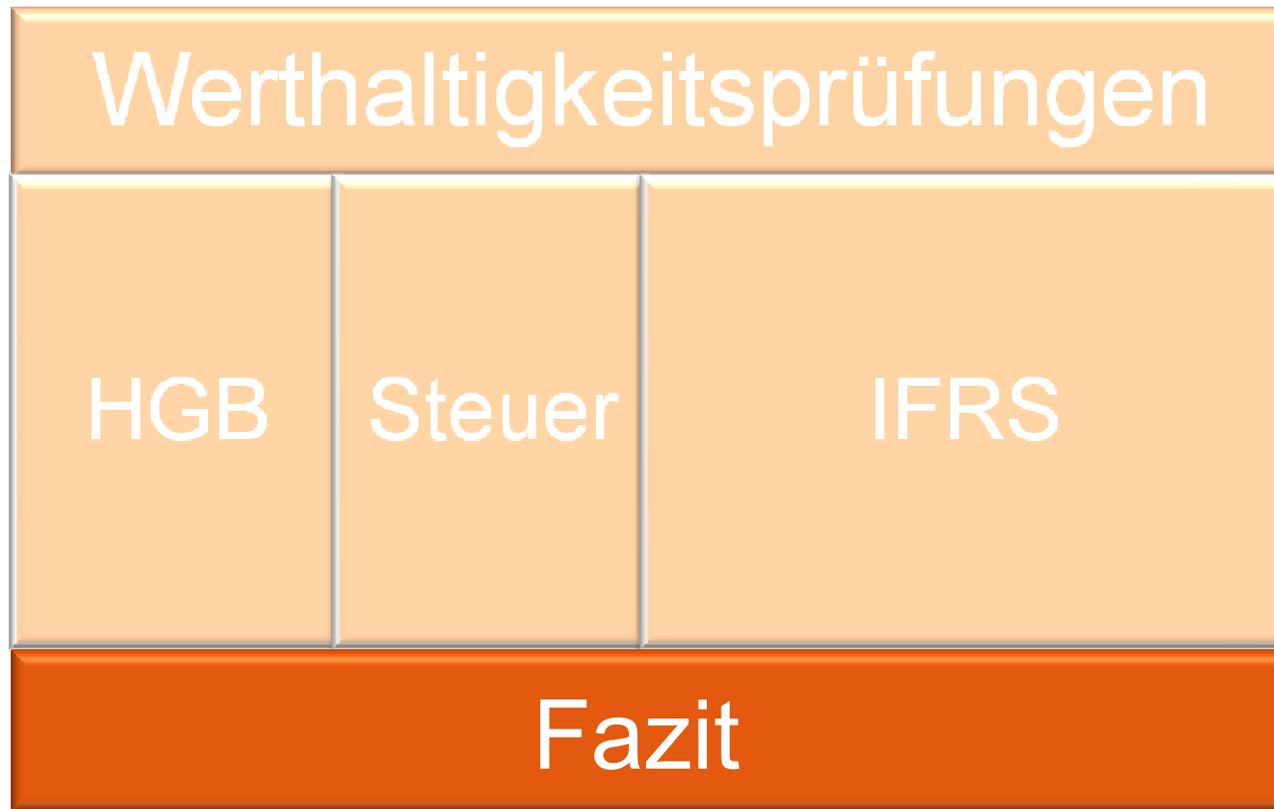
**Zuordnung Goodwill**  
 IAS 36.80: Zuordnung zu den CGUs / Gruppen von CGUs, die von den Synergien der BC profitieren  
 Niedrigste Ebene auf der Goodwill vom Management überwacht wird (z.B. Portfolio)  
 Nicht größer als operatives Segment nach IFRS 8

**Impairmenttest**  
 Vergleich Buchwert/Erzielbarer Betrag  
 Erzielbarer Betrag: Höhere aus FVLCTS und VIU  
 FVLCTS für einzelnes Investment Property i.d.R. bestimmbar  
 VIU – es kommt auf den Einzelfall an

## Grundsätzliches Vorgehen



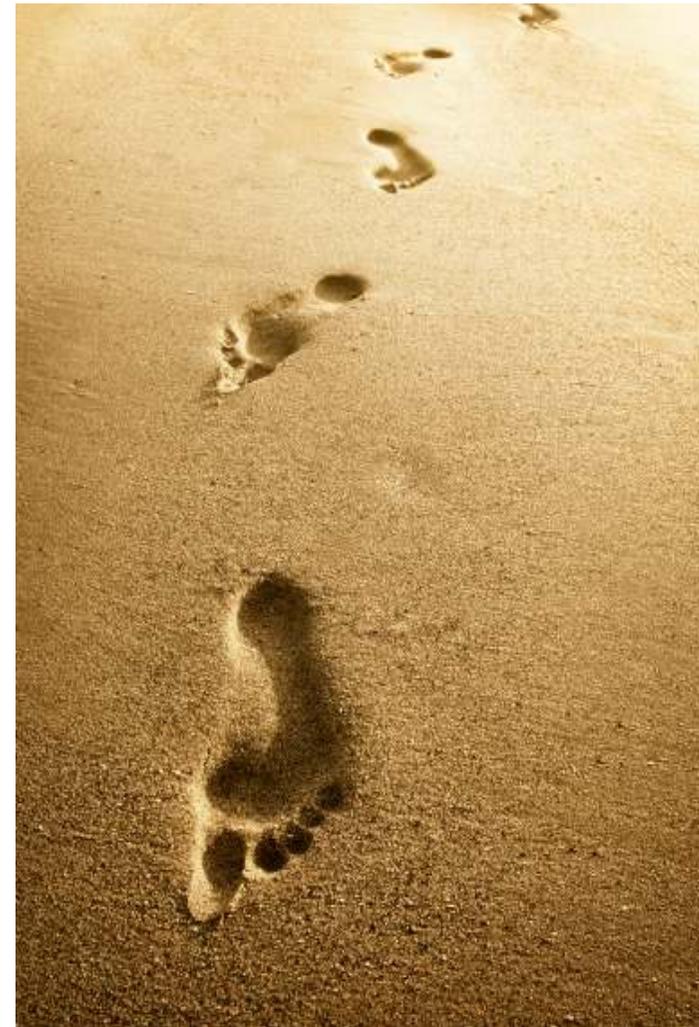
# Agenda



Fazit

## Was kommt auf uns zu?

- HGB und Steuerbilanz – Nur geringe Veränderungen zu erwarten
- Werthaltigkeitsprüfung im HGB ist aktueller denn je!
- IFRS – Fair Value Bewertung von Immobilien im IAS 40 Bereich immer Schwerpunkt bei DPR-Untersuchungen – Auch Impairment Fragen im Fokus!
- Zukünftig: Fair Value Measurement Standard - Veränderung für die Bilanzierung von Investment Properties?



## Fazit

# Bewertungsmaßstäbe im Vergleich

Maßstab	Beizulegender Wert	Fair Value (less costs to sell)	Value in Use
Funktion	Überprüfung der Werthaltigkeit	Überprüfung der Werthaltigkeit (Abbildung gesteigerter Nutzenpotentiale)	Überprüfung der Werthaltigkeit
Inhalt	Stichtagsverwendungswert gem. der betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten  Berücksichtigung objektiviert bestehender Vorteile für den Bilanzierenden  Keine Unterschreitung des Einzelveräußerungserlöses	Marktobjektivierte Konsensschätzung  Keine Berücksichtigung betriebsindividueller Vorteile  Kein ausschließlicher Bezug auf den „exit value“	Interne Nutzenpotential-schätzung des Managements  Limitiert durch die Berücksichtigung objektivierender Annahmen  Häufig Ermittlung nur auf Ebene einer Cash Generating Unit möglich (Ausnahme IP)

# Sprechen Sie unser Real Estate Team an.



**Dirk Hennig**  
PwC Berlin  
Advisory V&S Real Estate  
Tel.: +49 30 2636-1166  
dirk.hennig@de.pwc.com



**Dr. Daniel Ranker**  
PwC Berlin  
Advisory V&S Real Estate  
Tel.: +49 30 2636-1377  
daniel.ranker@de.pwc.com



**Iris Wolter**  
PwC Frankfurt  
Accounting Services  
Tel.: +49 69 9585-1609  
iris.wolter@de.pwc.com



**Dr. Christian Huschke**  
PwC Berlin  
Real Estate Tax  
Tel. +49 30 2636-5229  
christian.huschke@de.pwc.com

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!