

# Tagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft



28.05.2015 und 29.05.2015 in Frankfurt am Main

## Bericht aus Berlin: Aktuelle Entwicklungen im Steuer- und Bilanzrecht

**WP/StB Ingeborg Esser**

Hauptgeschäftsführerin

GdW Bundesverband deutscher

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

## 1. Aktuelles aus dem Steuerrecht

- 1.1 Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Protokollerklärung der Bundesregierung zum Zollkodexanpassungsgesetz
- 1.2 Bürokratiebremse
- 1.3 Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Aktuelles
- 1.4 Versagung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung bei der Fremdverwaltung gemischt-genutzter Grundstücke
- 1.5 Aktueller Sachstand zur Reform der Grundsteuer

## 2. Aktuelles aus dem Bilanzrecht

- 2.1 Entwurf eines Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes
- 2.2 Grundzüge des IDW ERS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"



# 1 Aktuelles aus dem Steuerrecht



## 1.1

# Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Protokollerklärung der Bundesregierung zum Zollkodexanpassungsgesetz (1)

- Der Gesetzentwurf greift anlässlich des Gesetzgebungsverfahrens zum Zollkodexanpassungsgesetz unberücksichtigte Anliegen des Bundesrates wieder auf.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand soll das Gesetzgebungsverfahren bis zum Herbst 2015 abgeschlossen sein.



## Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Protokollerklärung der Bundesregierung zum Zollkodexanpassungsgesetz (2)

- **Neufassung des § 8c Abs. 1 Satz 5 KStG → Erweiterung des Anwendungsbereichs der Konzernklausel**
  - **§ 8c KStG → "Verlustabzugsbeschränkung bei Körperschaften"**
  - **§ 8c Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 KStG**  
Untergang der Verlustvorträge in der KSt und der GewSt bei Anteilsübertragungen (mittelbar oder unmittelbar) in einem bestimmten Umfang innerhalb von fünf Jahren an einen Erwerber oder diesem nahe stehende Personen.
    - **Verlustvortrag geht anteilig verloren bei Anteilsübertragungen von mehr als 25% bis zu 50%.**
    - **Verlustvortrag geht vollständig verloren bei Anteilsübertragungen von mehr als 50%.**



# Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Protokollerklärung der Bundesregierung zum Zollkodexanpassungsgesetz (3)

- **Neufassung des § 8c Abs. 1 Satz 5 KStG → Erweiterung des Anwendungsbereichs der Konzernklausel auf Fallkonstellationen, in denen die Konzernspitze Erwerber oder Veräußerer ist**

Ein schädlicher Beteiligungserwerb liegt **nicht** vor, wenn

1. an dem übertragenden Rechtsträger der Erwerber zu 100% mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist **und** der Erwerber eine natürliche oder juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft ist **oder**
2. an dem übernehmenden Rechtsträger der Veräußerer zu 100% mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist **und** der Veräußerer eine natürliche oder juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft ist **oder**
3. an dem übertragenden **und** an dem übernehmenden Rechtsträger **dieselbe** natürliche oder juristische Person oder **dieselbe** Personenhandelsgesellschaft zu jeweils 100% mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist.

- **Nr. 1** betrifft Fälle, in denen die Muttergesellschaft selbst die Anteile von einer nachgeordneten Gesellschaft unmittelbar erwirbt, an der sie mittelbar oder unmittelbar zu 100% beteiligt ist.
- **Nr. 2** erfasst Veräußerungen der Muttergesellschaft selbst an nachgeordnete Gesellschaften, an denen sie mittelbar oder unmittelbar zu 100% beteiligt ist.
- **Nr. 3** erweitert bisher erfasste Fälle um Personenhandelsgesellschaften als Konzernspitze.

- Anwendung rückwirkend auf schädliche Beteiligungserwerbe nach dem 31.12.2009



# Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Protokollerklärung der Bundesregierung zum Zollkodexanpassungsgesetz (4)

- Ergänzung des § 1 Abs. 2a GrEStG (→ Mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von grundbesitzenden Personengesellschaften)
  - Nach § 1 Abs. 2a Satz 1 sollen die folgenden Sätze eingefügt werden:

"<sup>2</sup>Mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand beteiligter Personengesellschaften werden durch Multiplikation der Vomhundertsätze der Anteile am Gesellschaftsvermögen, vorbehaltlich der Sätze 3 und 4, anteilig berücksichtigt. <sup>3</sup>Eine unmittelbar beteiligte Kapitalgesellschaft gilt in vollem Umfang als neue Gesellschafterin, wenn an ihr mindestens 95 vom Hundert der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. <sup>4</sup>Bei mehrstufigen Beteiligungen gilt Satz 3 auf der Ebene jeder mittelbar beteiligten Kapitalgesellschaft entsprechend."

    - Klarstellende Ergänzung entsprechend bisheriger Verwaltungsauffassung
    - Ermittlung der Höhe der mittelbaren Änderung in Abhängigkeit von der Rechtsform der die Beteiligung vermittelnden Gesellschaften (PersG vs. KapG)
  - Anwendung auf Erwerbsvorgänge, die nach dem Tag der Verkündung des Gesetzes verwirklicht werden



## Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Protokollerklärung der Bundesregierung zum Zollkodexanpassungsgesetz (5)

- **Änderung bei der Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften (Ergänzung des § 97 Abs. 1b BewG um einen Satz 4)**
  - **§ 97 Abs. 1b Satz 1 BewG:** Der gemeine Wert des Anteils an KapG bestimmt sich nach dem Verhältnis des Anteils am Nennkapital der KapG zum gemeinen Wert des Betriebsvermögens der KapG.
  - Das Verhältnis zum Nennkapital gibt den gemeinen Wert des Anteils nicht immer zutreffend wieder.
  - Künftig sollen gesellschaftsrechtliche Vereinbarungen, die sich auf den gemeinen Wert des Anteils auswirken, berücksichtigt werden, insbesondere eine vom Verhältnis des Anteils am Nennkapital abweichende Gewinn- und Verlustverteilung.
  - Anwendung auf Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2015



# Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Protokollerklärung der Bundesregierung zum Zollkodexanpassungsgesetz (6)

- **Künftige Behandlung von Veräußerungsgewinnen aus Streubesitzbeteiligungen**
  - **Derzeit:**  
Ungleichbehandlung von Dividenden aus Streubesitzbeteiligungen (steuerpflichtig gemäß § 8 b Abs. 4 Satz 1 KStG) und Veräußerungsgewinnen (steuerfrei gemäß § 8 b Abs. 2 KStG).
  - **Künftig:**  
**Steuerpflicht für Veräußerungsgewinne aus Streubesitzanteilen?**
- ➔ **Die Bundesregierung hat angekündigt, zum Ende des zweiten Quartals 2015 einen Gesetzentwurf für ein Gesetz zur Reform der Investmentbesteuerung vorzulegen. In diesem Zusammenhang soll auch die künftige steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen aus Streubesitz geregelt werden.**
  - ➔ Noch nichts Konkretes bekannt.



## 1.2 Bürokratiebremse

- Das Bundeskabinett hat am 25.03.2015 eine **Bürokratiebremse** für die Wirtschaft auf den Weg gebracht.
- **Ziel der Bürokratiebremse:** Dauerhafte Begrenzung des Anstiegs von Belastungen für die Wirtschaft.
- **Es gilt das Prinzip:** "Eins rein – Eins raus!" → "One in, one out"-Regel
  - Kern dieses Ansatzes ist es, dass jedes Bundesministerium im gleichen Maße, in dem es durch neue Regelungen Belastungen für die Wirtschaft aufbaut, an anderer Stelle Belastungen abbaut.
  - Dies soll grundsätzlich für alle Regelungsvorhaben der Bundesregierung gelten, die sich auf den laufenden Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft auswirken.
- Die neue Bürokratiebremse soll zum 01.07.2015 eingeführt werden.



## 1.3

# Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Aktuelles

- **Problem:**  
Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen und Einspeisung in das Netz stellt gewerbliche Tätigkeit dar.
- **Folge:**  
Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG
- **Verfügung der OFD Nordrhein-Westfalen vom 09.09.2013**
  - (Vermeintliche) Lösung: Betrieb einer **Photovoltaikanlage** durch eine Tochterkapitalgesellschaft des Wohnungsunternehmens
  - **Aber:** Problem Betriebsaufspaltung (personelle und sachliche Verflechtung)
    - Ebenso schädlich für Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung
    - **Stattdessen:** Gestaltung über Schwestergesellschaften möglich.
  - **Fazit:** Verfügung hilft zur Lösung der Problematik nicht weiter!



# Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 der Bundesregierung

## Auszug aus Kapitel 4.5.7 "Klimafreundliche Wärmeerzeugung"

"Darüber hinaus gilt es, bestehende Hemmnisse zu beseitigen, z. B. für Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien oder in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugen. Wohnungsbaugenossenschaften sind derzeit unter bestimmten Voraussetzungen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Andere Immobilienunternehmen können auf Antrag eine Begünstigung bei der Gewerbesteuer in Anspruch nehmen. Durch den Betrieb von Photovoltaik- oder KWK-Anlagen können die steuerlichen Vorteile jedoch als Ganzes verloren gehen. Diese Problematik hat sich als Hemmnis insbesondere für die Nutzung der KWK erwiesen. Hier hat die Verwaltung bereits mit der Verfügung der Oberfinanzdirektion Düsseldorf vom 09.09.2013, G 1425-2013/0015 mögliche Lösungen aufgezeigt. **Sollte sich in der Praxis zeigen, dass die Hemmnisse dennoch weiterbestehen, soll angestrebt werden, dass Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen die Steuervorteile nicht verlieren, wenn sie Strom aus erneuerbaren Energien oder KWK erzeugen.**"

➔ **GdW hat Problematik ggü. BMF und BMUB daher noch einmal verdeutlicht!**



# Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Aktuelles

- **Vorstoß des GdW gegenüber dem BMF in Bezug auf KWK-Nutzung (BHKW) durch Wohnungsunternehmen**
- **KWK = Gekoppelte Erzeugung von Wärme und Strom**
  - **Wärme- und Warmwassererzeugung** zur Versorgung der Wohnungsbestände stehen im Vordergrund  
→ **Unschädlich** für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung
  - **Stromerzeugung** ist Nebenprodukt, aber zwangsläufig und (zumindest mit einem bestimmten Anteil) mit einer Einspeisung ins Netz verbunden  
→ **Schädlich** für erweiterte Gewerbesteuerkürzung
- **GdW: Zumindest bei der KWK-Nutzung sollte die Stromerzeugung als unschädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung eingeordnet werden.**
- **BMF will Thematik mit den obersten Finanzbehörden der Länder erörtern.**



## 1.4

# Versagung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung bei der Fremdverwaltung gemischt-genutzter Grundstücke

- Die Finanzverwaltung hat – nunmehr – bundeseinheitlich klargestellt, dass die Fremdverwaltung eines gemischt-genutzten Grundstücks zum Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für das WU führt.
  - **Problem:** Beurteilung gemischt-genutzter Grundstücke als "Wohnungsbauten"
    - **Bislang:** Nutzung zu Wohnzwecken von 66 2/3% ausreichend.
      - Auch mehrheitliche Auffassung in Fach- und Kommentar-Literatur.
    - **Nun: Der Anteil der gewerblichen Nutzung bzw. Flächen ist irrelevant!**
      - **Folge:** Selbst nur eine einzige gewerbliche Einheit ist schädlich.
- Der GdW und seine Mitgliedsverbände haben sich auf Bundes- und Landesebene massiv gegen diese einschränkende Sichtweise ausgesprochen.
- **Aber:**
  - **Anwendung in allen noch offenen Fällen!**
  - **Keine Übergangsregelung!**
- **Betroffenen WU steht der Klageweg offen.**



## 1.5

# Aktueller Sachstand zur Reform der Grundsteuer

- **AG auf Länderebene diskutierte bislang drei Reformmodelle**
- **Keine Einigung → Aber wohl ein neues "Kompromissmodell"**
  - **Grundkonzept:**  
Wertorientierte Erfassung des GuB und der Gebäude in pauschaler Form
  - **Wertermittlungsmethode:**
    - Grundsatz: Sachwertverfahren → Eignung für Mietwohngrundstücke?
    - Bodenwert: Grundstücksfläche x differenzierter BRW
    - Gebäudewert: Bruttogrundfläche x differenzierte RegelHK (BewG)
    - Regelmäßige Aktualisierung der Werte alle 6 Jahre
- **Ausblick**
  - Wann entscheidet BVerfG zur Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung?
  - Verabschiedung des neuen Bewertungsmodells noch in 2015?
  - Bewertung durch den GdW anhand von Probeberechnungen einschließlich Einschätzung des künftigen Verwaltungsaufwands.



## 2 Bilanzrecht



## 2.1

# Entwurf eines Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes



## Entwurf eines Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BiIRUG)

Die Bundesregierung hat am 07.01.2015 den Gesetzentwurf zur Umsetzung der Bilanzrichtlinie 2013/34/EU (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz – BiIRUG) verabschiedet.

**Erstanwendung** der Regelungen ist überwiegend für Geschäftsjahre vorgesehen, die nach dem **31.12.2015** beginnen.

**Entlastung soll durch die Anhebung der Schwellenwerte** für kleine, mittelgroße und große Kapitalgesellschaften (§ 267 HGB) erreicht werden.

Die Erhöhung der Schwellenwerte für **kleine Kapitalgesellschaften** (**Bilanzsumme** von derzeit **EUR 4,8 Mio. auf EUR 6,0 Mio.**, **Umsatzerlöse** von derzeit **EUR 9,7 Mio. auf EUR 12,0 Mio.**, unverändert **50 Beschäftigte**) wird dazu führen, dass eine Reihe derzeit mittelgroßer Kapitalgesellschaften künftig als kleine Kapitalgesellschaften eingestuft werden.

# Entwurf eines Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG)



## Aktuelle Diskussion:

§ 277 HGB wird wie folgt geändert:

In Absatz 1 werden jeweils die Wörter "von für die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Kapitalgesellschaft typischen" gestrichen und werden nach dem Wort "**Dienstleistungen**" die Wörter "**der Kapitalgesellschaft**" eingefügt.

Durch die beabsichtigten Änderungen von § 277 HGB, nach denen nicht nur gewöhnliche Erlöse, sondern alle Erlöse Umsatzerlöse sind, müssten auch Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden.

Dies hätte Auswirkungen auf die Ermittlung der Größenklassen und damit unter anderem auf die Prüfungspflicht und den Umfang des Jahresabschlusses bzw. den Lagebericht.



## EK 02-Problematik – Weiteranwendung der bisherigen Rechtslage des § 38 KStG a.F. – Voraussetzung "Umsatzerlöse"

- **Weiteranwendung der bisherigen Rechtslage des § 38 KStG a.F.**
  - 3/7-Ausschüttungsbelastung bei "Verwendung" von EK 02 im Übergangszeitraum bis 2019
- **Voraussetzung "Umsatzerlöse" gemäß § 34 Abs. 14 Satz 1 KStG**
  - **Die Umsatzerlöse müssen überwiegend stammen aus (bis 31.12.2019):**
    - Verwaltung und Nutzung eigenen zu Wohnzwecken dienenden Grundbesitzes,
    - Betreuung von Wohnbauten,
    - Errichtung und Veräußerung von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen.
- **BilRUG-E: Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens als "schädliche" Umsatzerlöse?**
  - **Gefahr für die 50%-Grenze begünstigter Umsatzerlöse ("überwiegend") in Bezug auf die Gesamt-Umsatzerlöse (→ FormblattVO)**
- **Konsequenz: 3%ige EK 02-Abgeltungsteuer**



## 2.2

# Grundzüge des IDW ERS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"



# Allgemeine Übersicht über die Veränderungen durch IDW ERS IFA 2 (wie Veröffentlichung)

Unterscheidung zwischen intersubjektiv nachprüfbarem und subjektivem Immobilienwert

Erstmals Unterscheidung (in Anlehnung an IDW S 10) und Konkretisierung welcher Wert bezogen auf die Verwertungsabsicht zum Ansatz kommt.

Bezugnahme auf sämtliche Immobilien

Bezug auf Wohn- und Gewerbeimmobilien im Gegensatz zu bisherigen Stellungnahmen, die nur Ausführungen zu Wohngebäuden enthielten.

Ausführungen zur Zugangsbewertung

Kaufpreisaufteilung grds. nach Verhältnis der Verkehrswerte soweit keine Regelung im Kaufvertrag / Restwertmethode nur noch bedingt zulässig



# Allgemeine Übersicht über die Veränderungen durch IDW ERS IFA 2 (wie Veröffentlichung)

Nutzungsdauer und Abschreibungsbeginns bei planmäßigen AfA

Angaben zu Nutzungsdauern von Gewerbe- und Wohnobjekten, Abschreibungsbeginn unabhängig von Zeitpunkt der Ingebrauchnahme

Ergänzung zur voraussichtlich dauernden Wertminderung

Ergänzung, dass Beurteilungszeitraum bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer und dauerhafter Nutzungsabsicht auf bis zu zehn Jahre verlängert werden kann

Aussagen in Bezug auf die Nutzung des Komponentenansatzes

Erstmals Eingehen auf Kaufpreisaufteilung und Bewertung sowie deren Umsetzung bei komponentenweiser planmäßiger Abschreibung (vgl. IDW RH HFA 1.016)



# Fallgruppen

**Kaufpreis > intersubjektiv nachprüfbarer Wert**

**Kaufpreis = intersubjektiv nachprüfbarer Wert**

**Kaufpreis < intersubjektiv nachprüfbarer Wert**

**Über den intersubjektiv nachprüfbaren Wert hinausgehender Teil des Kaufpreises (Mehrpreis)**

- Erwerb eines weiteren bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstand (**Fall 0**)
- Keine Synergien vorhanden (**Fall 3**)
- Mehrpreis beruht auf Synergien G&B/Gebäude:
  - bewertete Synergien entsprechen:
    - vollständig dem Mehrpreis (**Fall 4**)
    - teilweise dem Mehrpreis (**Fall 5**)

**Fall 1**

**Fall 2**

**Abgrenzung Synergien:**

- nur vom Unternehmen realisierbare Synergien
- Willkürfreiheit + intersubjektive Nachvollziehbarkeit (angemessene Dokumentation der Prämissen)
- Die Berücksichtigung geplanter, noch nicht realisierbarer Maßnahmen setzt Realisierbarkeit der Planung (Ertrags-/Liquiditätsplanung) voraus



# Grundzüge des IDW ERS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"

## Zugangsbewertung

### Aufteilung eines Gesamtkaufpreises auf Grund und Boden sowie Gebäude

- **Grundsatz:** im Verhältnis der Verkehrswerte (**Fall 1 – 3**)
- **Fall 4 + 5:**
  - Kaufpreisanteil, der dem intersubjektiv nachprüfbaren Teil entspricht: im Verhältnis der Verkehrswerte
  - übersteigender Kaufpreisanteil (Mehrpreis): danach worauf die Synergien beruhen, also entweder Grund und Boden oder Gebäude; sind die Synergien nicht eindeutig zuordenbar, hilfsweise im Verhältnis der Verkehrswerte



# Grundzüge des IDW ERS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"

## Übersicht Folgebewertung

	<b>Abnutzbares Anlagevermögen (z. B. Gebäude)</b>	<b>Nicht abnutzbares Anlagevermögen (z. B. Grundstück)</b>
<b>Ausgangswert/ Wertobergrenze</b>	Anschaffungs- und Herstellungskosten gem. § 253 Abs. 1 Satz 1 HGB	
<b>Abschreibungs- pflichten</b>	Planmäßige Abschreibung § 253 Abs. 3 Satz 1 HGB	Keine planmäßige Abschreibung
	Außerplanmäßige Abschreibung bei voraussichtlich dauernder Wertminderung gem. § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB	
<b>Wertaufholung</b>	Wertaufholungsgebot bis maximal zu den (fortgeführten) Anschaffungs- oder Herstellungskosten gem. § 253 Abs. 5 HGB	



# Grundzüge des IDW ERS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"

## Planmäßige Abschreibung

- **Planmäßige Abschreibung** nach § 253 Abs. 3 HGB
  - **Grundstücke und Boden** unterliegen keiner Abnutzung und sind daher nicht planmäßig abzuschreiben
  - Die AK/HK von **Immobilien** sind um planmäßige Abschreibungen über die voraussichtliche Nutzungsdauer zu vermindern
  - Nachträgliche AK/HK sind über die voraussichtliche Restnutzungsdauer zu planmäßig abzuschreiben
  - Komponentenweise Ermittlung der planmäßigen Abschreibung i.S.d. IDW RS HFA 1.016 möglich



# Grundzüge des IDW ERS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"

## Folgebewertung

<b>Anlagevermögen: Bewertung bei dauerhafter Nutzungsabsicht</b>	<b>Anlagevermögen: Bewertung bei nicht dauerhafter Nutzungsabsicht (Abriss)</b>	<b>Anlagevermögen: Zum Verkauf vorgesehene Immobilien</b>
<b>subjektiver Immobilienwert</b>	<b>intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert</b>	<b>intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert</b>
Bewertung Grund und Boden und Gebäude als zwei Vermögensgegenstände	Bewertung Grund und Boden und Gebäude als zwei Vermögensgegenstände	Einheitlicher Vermögensgegenstand



# Grundzüge des IDW ERS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"

## Folgebewertung – dauernde Wertminderung

### Niedrigerer beizulegender Wert bei dauerhafter Nutzungsabsicht

- Ermittlung des subjektiven Immobilienwerts am Stichtag
- Soweit subjektiver Immobilienwert > intersubjektiver nachprüfbarer Immobilienwert
  - Beruht der Mehrwert auf Synergien, die bereits zum Kaufzeitpunkt/Herstellungszeitpunkt vorhanden waren?
  - Wenn ja: Sind diese Synergien noch werthaltig?
    - Wenn ja: subjektiver Immobilienwert = beizulegender Wert
    - Wenn nein: intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert maßgeblich



# Grundzüge des IDW ERS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"

## Folgebewertung – dauernde Wertminderung

### Kriterien einer dauernden Wertminderung bei Gebäuden

- Beizulegender Wert liegt erheblich unter dem Buchwert und
- die diesem Wert zugrunde liegende Wertminderung ist voraussichtlich nicht nur vorübergehend
- **Negativabgrenzung**
  - Innerhalb eines Zeitraumes von **3 bis 5 Jahren** erreicht der sich bei planmäßiger Abschreibung ergebende Buchwert den niedrigeren beizulegenden Wert des Bilanzstichtages
  - U. U. Verlängerung des Beurteilungszeitraumes auf **10 Jahre**, wenn Gebäude eine besonders lange (voraussichtliche) Restnutzungsdauer besitzt, in der Regel mindestens **40 Jahre**



# Grundzüge des IDW ERS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"

## Verkauf Grundstücken

### ■ Ausweis

- Grundsätzlich weiterhin Ausweis im Anlagevermögen
- Umgliederung ins Umlaufvermögen?
  - Wenn weitere Maßnahmen (z. B. Aufteilung in WEG)

### ■ BiRUG

- Verkauf aus dem Anlagevermögen zukünftig Umsatzerlöse?
  - Ausweis netto (Umsatzerlöse abzüglich Restbuchwert)?
  - Ausweis brutto (Restbuchwert Ausweis unter sonstigen betrieblichen Aufwendungen)?



# 3 Branchenerganzung zum Nachhaltigkeitskodex



# Branchenerganzung zum Nachhaltigkeitskodex



## Deutscher Nachhaltigkeitskodex erstmals branchenspezifisch ergänzt durch **die Wohnungswirtschaft**

### **Unternehmensebene (Berichterstattung und Nachweis über nachhaltiges Handeln)**

### **Wohnungsunternehmen berichten anhand von Kriterien über ihr nachhaltiges Handeln**

Grundlage der Entsprechenserklärung sind die 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex. Die wohnungswirtschaftliche Branchenerganzung besteht aus einer Erläuterung dieser und weiterer spezifischer Kriterien und dient der begleitenden Information und Orientierung.

### **Gebäudeebene (nachhaltiges Bauen)**

### **Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau, NaWoh**

- Leitfaden
- Steckbriefe





## Umsetzung EU-CSR-Richtlinie

- Am 6. Dezember 2014 ist die **CSR-Richtlinie** in Kraft getreten.
- **Ziel** ist es, die Transparenz und die Verfolgung ökologischer und sozialer Aspekte von Unternehmen in der EU zu erhöhen, und damit einen wirksamen Beitrag zu langfristigem wirtschaftlichen Wachstum und Beschäftigung zu leisten
- **Betroffene Unternehmen** müssen Informationen über Strategien, Risiken und Ergebnisse in Bezug auf Umweltbelange, soziale und Mitarbeiterbezogene Aspekte, die Achtung der Menschenrechte, Anti-Korruption und Fragen im Zusammenhang mit Bestechlichkeit und Vielfalt in den Aufsichtsräten offenlegen
- **Die neuen Regeln gelten nur für große Gesellschaften mit mehr als 500 Mitarbeitern**
- Um ihrer Verpflichtung nachzukommen, können Unternehmen auf bereits bewährte Standards wie zum Beispiel den **DNK** zurückgreifen

# Energieaudits

## Novelle des Energiedienstleistungsgesetzes EDL-G



### **Novelle am 22.04.2015 in Kraft getreten**

Unternehmen, die keine KMU sind, müssen bis 05.12.2015 ein Energieaudit durchführen, danach alle 4 Jahre

Kein KMU: > 250 Beschäftigte bzw.  
< 250 Beschäftigte, aber > 50 Mio EUR Umsatz oder  
> 43 Mio EUR Bilanzsumme  
sowie kommunale und öffentliche Unternehmen

Audit = Energieverbrauchsprofil der betrieblichen Gebäude und Prozesse des Unternehmens

Audit darf unternehmensintern durchgeführt werden

Umsetzung durch BAFA: Zulassung Auditoren, Anwendungshilfen, Stichproben (Bußgeld)

### **Merkblatt am 13.05.2015 erschienen**

Es setzt alle Forderungen des GdW aus der Stellungnahme vom 17.04.2015 um!

- Vermietete oder verpachtete Gebäude müssen im Rahmen der Energieaudits nicht mituntersucht werden.
- Bei vom Unternehmen genutzten Gebäuden sind eigene Gebäude und angemietete Räumlichkeiten in das Energieaudit einzubeziehen.
- Liegt für ein vom Unternehmen genutztes Gebäude ein gültiger bedarfsbezogener Energieausweis vor, kann im Rahmen des Energieaudits auf die Untersuchung dieses Gebäudes verzichtet werden.
- Das BAFA wird bei einer Entscheidung über die Verhängung eines Bußgeldes prüfen, ob es dem betreffenden Unternehmen in zumutbarer Weise möglich war, das erste Energieaudit fristgemäß durchzuführen.