

Tagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft



03.11.2016 in Bonn

Bericht aus Berlin: Aktuelle Entwicklungen im Steuer- und Bilanzrecht

WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Inhalt

Steuern

- **Aktueller Sachstand zum Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus**
- **Aktuelles zur Grundsteuerreform – Bundesländer starten Bundesratsinitiative**
- **Aktuelles zur KWK-Nutzung durch Wohnungsunternehmen und erweiterte Gewerbesteuerkürzung**
- **Aktuelle Diskussion – Grunderwerbsteuer – Share Deals**
- **Aktuelle Diskussion über die Einführung einer "Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit"**

Bilanzierung

- **Veränderte Zinssatzberechnung bei der handelsrechtlichen Pensionsrückstellung**
- **IDW IFA 2 – Überblick über Änderungen**

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus – Aktueller Sachstand des parlamentarischen Verfahrens

- **Ziel des Gesetzesvorhabens:** Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment in ausgewiesenen Fördergebieten
- **Wodurch?**
 - **Einführung einer steuerlichen Sonderabschreibung (§ 7b EStG-E)**
 - Bauantrag bzw. Bauanzeige nach 31.12.2015 und vor 01.01.2019
 - **Höhe der Sonderabschreibung:**
 - Im Jahr der Anschaffung/Herstellung und im darauf folgenden Jahr jeweils bis zu 10% der AHK und im dritten Jahr bis zu 9% der AHK.
 - Die (reguläre) lineare Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG ist daneben vorzunehmen.
 - Ab dem vierten Jahr bemisst sich die Abschreibung nach dem Restwert und dem für Wohngebäude unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer maßgebenden Prozentsatz (§ 7a Abs. 9 EStG).

→ Aktuell: Gesetzentwurf liegt auf Eis!

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus – Aktueller Sachstand der parlamentarischen Verfahrens

- **Koalitionspartner konnten (wollten) sich vor der Sommerpause zu den strittigen Punkten nicht mehr einigen ... insbesondere:**
 - **Maximale Höhe der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten**
 - **Gesetzesentwurf:** Begrenzung der AHK auf maximal 3.000 EUR/m² Wohnfläche
 - **BR** fordert Absenkung auf max. 2.600 EUR/m² Wohnfläche!
 - **GdW:** Keine Absenkung!
 - **Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung:**
 - **Gesetzesentwurf:** Begrenzung auf AHK von max. 2.000 EUR/m² Wohnfläche
 - **BR** fordert Absenkung auf max. 1.800 EUR/m² Wohnfläche!
 - **GdW:** Keine Absenkung!
 - **Verbindung der Sonderabschreibung mit einer Miethöhebeschränkung!**
- **Ob das Gesetzgebungsverfahren weiterverfolgt wird, ist derzeit unklar!**

"Alternativen" zur Sonderabschreibung ...

- **Einführung einer alternativen – aber gleichwertigen – Investitionszulage in Höhe von 10% der Bemessungsgrundlage (AHK)**
 - Insbesondere für potenzielle Investoren, die die vorgesehene steuerliche Sonderabschreibung (§ 7b EStG-E) nicht nutzen könnten, darunter auch viele Wohnungsunternehmen.
- **Generelle Anhebung des steuerlichen Normalabschreibungssatzes von 2% auf 3% (§ 7 Abs. 4 EStG); in Gebieten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten sogar auf 4%.**
 - Die durchschnittliche (technische) Nutzungsdauer eines neuen Wohngebäudes liegt heute bei ca. 36 Jahren.
- **"Wiedereinführung" des früheren § 7k EStG (Erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung)**
 - Zeitlich befristete und räumlich begrenzte Sonderabschreibung verbunden mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung.

Aktuelles zur Grundsteuerreform

– Bundesländer starten Bundesratsinitiative

- Finanzminister der Länder haben am 03.06.2016 – gegen die Stimmen von Bayern und Hamburg – beschlossen, eine Bundesratsinitiative zur Reform der Grundsteuer auf den Weg zu bringen.
- Hessen (federführend) und Niedersachsen haben am 22.07.2016 entsprechende Gesetzentwürfe zur Änderung des Bewertungsgesetzes und zur Änderung des Grundgesetzes vorgestellt.
- Erste Beratung im Bundesrat fand am 23.09.2016 statt.
 - BR-Drucksache 515/16 vom 12.09.2016; §§ 204 ff. BewG-E
 - BR-Drucksache 514/16 vom 12.09.2016; Ergänzung Artikel 105 Abs. 2a GG

Dreistufiges Verfahren soll beibehalten werden ...

Wert des Grundstücks

x

Steuermesszahl

=

Steuermessbetrag

x

Hebesatz der Gemeinde

=

Grundsteuer

1. Schritt: Neubewertung der Grundstücke

- **Änderung des Bewertungsgesetzes**
- **Neubewertung aller Grundstücke zum Stichtag 01.01.2022 (erste Hauptfeststellung)**
 - Steuerpflichtige müssen eine Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt ohne gesonderte Aufforderung durch die Finanzbehörde abgeben!
 - Frist zur Abgabe gibt BMF im Bundesanzeiger bekannt.
 - **Nächste Hauptfeststellung auf den 01.01.2030**
 - Danach turnusmäßige Aktualisierung alle sechs Jahre
- **Anwendung der neuen Werte für die Grundsteuer voraussichtlich ab 2027 oder 2028**

1. Schritt: Neubewertung der Grundstücke

- **Grundstücksarten**
 - Unbebaute Grundstücke
 - **Bebaute Grundstücke**
 - **Wohngrundstücke**
 - **Mehr als 80% der Brutto-Grundfläche des Gebäudes dienen Wohnzwecken**
 - **Achtung:** Es soll nicht mehr auf die Wohn- oder Nutzfläche abgestellt werden (siehe aktuell § 181 Abs. 3 BewG)!
 - Nichtwohngrundstücke

Brutto-Grundfläche

- **Brutto-Grundfläche** ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart **marktüblich nutzbaren** Grundflächen **aller** Grundrissebenen eines Bauwerks
 - in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02*
 - unter Beachtung weiterer Differenzierungen und Ausnahmen

[**Anmerkung:** Brutto-Grundfläche entspricht im Wesentlichen dem Produkt aus bebauter Fläche und der Anzahl der Geschosse (**einschließlich** der Kellergeschosse).]

- **Kritik:** Brutto-Grundfläche ist in vielen Fällen nicht bekannt!
- **Folge:** Zeit- und kostenaufwändige Ermittlung!
- **Aber:** Länder haben angekündigt, ein Umrechnungsverfahren anzubieten.

***Anmerkung:** DIN 277-1:2005-02 (Februar 2005) eigentlich überholt – NEU: DIN 277-1: 2016-01 (Januar 2016).

1. Schritt: Neubewertung der Grundstücke

- **Bewertung bebauter Grundstücke mit dem sog. Kostenwert**
 - Abkehr vom bisherigen Bewertungsziel "Gemeiner Wert"
 - "Dieser Kostenwert bildet (typisiert) den Investitionsaufwand für die Immobilie ab. Die Höhe des Investitionsvolumens dient als Indikator für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit." (Auszug Gesetzentwurf)

Kostenwert = Summe aus:

- **Bodenwert:** Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
 - **Gebäudewert:** Pauschalherstellungskosten x **Brutto-Grundfläche** des Gebäudes ./ Alterswertminderung
- **Fazit:** Stark vereinfachtes Sachwertverfahren!
- **Kritik:** Für Verkehrswertermittlung von Mietwohngrundstücken nicht geeignet! → **GdW:** Ertragswertverfahren!
 - **Aber:** Nicht mehr Verkehrswert, sondern Kostenwert s.o.; aber über Bodenrichtwerte gehen dennoch Verkehrswertaspekte ein ...

Pauschalherstellungskosten

- **Pauschalherstellungskosten** auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 in EUR/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige **Gebäudeart** (Kostenstand 2010), **auf den 01.01.2022 indexiert.**
 - **Für drei Baujahre:**
 - vor 1995
 - 1995 – 2004
 - ab 2005

Pauschalherstellungskosten – Neue Anlage 36 zum BewG

Gebäudeart		Pauschalherstellungskosten in € pro qm BGF Baujahr		
		vor 1995	1995 - 2004	ab 2005
1	Ein- und Zweifamilienhäuser ^①			
1.1	unterkellert, Dachgeschoss	650	750	900
1.2	unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach	735	845	1 020
1.3	nicht unterkellert, Dachgeschoss	730	835	1 010
1.4	nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach	915	1 055	1 270
2	Mehrfamilienhäuser ^②	680	780	935
3	Gemischt genutzte Grundstücke ^③	675	860	1 085
4	Banken und ähnliche Geschäftshäuser	715	910	1 450
5	Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	815	1 040	1 685
6	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	975	1 245	1 510
7	Kindergärten, Schulen	1 130	1 445	1 660
8	Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	850	1 085	1 330

- ① **Mehrfamilienhäuser** sind Gebäude, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Brutto-Grundfläche, Wohnzwecken dienen, und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.
- ② **Eine gemischte Nutzung liegt bei Gebäuden vor**, die jeweils zu mindestens 20 Prozent, berechnet nach der Brutto-Grundfläche, Wohnzwecken und eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum oder Teileigentum sind.

Alterswertminderung

- **Alterswertminderung** bestimmt sich nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 des BewG.
 - **Mietwohngrundstücke, MFH = 70 Jahre**
- **Achtung: Mindestwert**
 - Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende **Gebäudewert** ist mit **mindestens 30% des Gebäudepauschalherstellungswerts** (Pauschalherstellungskosten x Brutto-Grundfläche) anzusetzen.

Beispiel (Gesetzentwurf, EFH, kein Keller, Dachgeschoss)

Die Berechnung des Kostenwerts richtet sich nach folgendem Schema:

Der Berechnung liegt ein Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Dachgeschoss (Gebäudeart 1.3 der Anlage 36 zum BewG), Baujahr 1980, 300 m² Brutto-Grundfläche (BGF), 500 m² Grundstücksfläche, 250 €/m² Bodenrichtwert zugrunde.

Bodenwert			
Fläche	Bodenrichtwert		
500 m ²	250 €/m ²	=	125.000,00 €
Gebäudewert			
BGF	Pauschalherstellungskosten		
300 m ²	730 €/m ²	=	219.000,00 €
Baujahr			
1980			
Stichtag			
2022			
Alter	Gesamtnutzungsdauer		
42 Jahre	70 Jahre		
Wertminderung	60%	=	-131.400,00 €
			87.600,00 €
Kostenwert			212.600,00 €

2. Schritt: Festlegung der Grundsteuermesszahlen

- **Kommt es aufgrund der Neubewertung der Grundstücke zu einem flächendeckenden Anstieg der Werte?**
 - Dann Absenkung der (bisher **bundesweit** geltenden) Grundsteuermesszahlen als Korrektiv.
 - **Vorschlag: Änderung des Grundgesetzes**
 - **Länder** sollen die Möglichkeit erhalten, eigene, jeweils landesweit geltende Steuermesszahlen zu bestimmen.
- **Kritik GdW:**
- Siehe Erfahrungen bei der Bestimmung des Grunderwerbsteuersatzes durch die Länder!
 - Zumindest Vorgabe von Bandbreiten und Kriterien zur Festlegung der Höhe durch den Bundesgesetzgeber erforderlich!
- **Weitere Forderung des GdW:** Beschränkung des Hebesatzrechtes der Gemeinden.

KWK-Nutzung der Wohnungsunternehmen und erweiterte Gewerbesteuerkürzung

- Einsatz von KWK im Wohnungsunternehmen zur Wärme- und Warmwasserzeugung und -versorgung der Wohngebäude bzw. deren Mieter
- **Aber:** KWK bedeutet auch **zwangsläufige** Stromerzeugung!
- **Wohin mit dem Strom?**
 - Betrieb der KWK-Anlage oder Allgemeinstrom → **kürzungsunschädlich***
 - Lieferung an Mieter → **kürzungsschädlich***
 - Einspeisung in das Stromnetz → **kürzungsschädlich***
- **Initiative des Landes Brandenburg zur Änderung des § 9 Nr. 1 GewStG**

Nach § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG soll folgender Satz 4 eingefügt werden:
"Satz 2 gilt entsprechend für die Erzeugung und Lieferung von Strom, wenn die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes den Betrieb einer wärmegeführten Kraft-Wärme-Kopplungsanlage umfasst."
- Der Bundesrat ist diesem Antrag gefolgt (→ Aufnahme in die Stellungnahme zum **Entwurf des Investmentsteuerreformgesetzes**).

Übersicht zur Einordnung einzelner Tätigkeiten im Hinblick auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung **inklusive Änderungsvorschlag**

Tätigkeit	Bewertung	Steuerliche Folge
Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes	Zwingende Tätigkeit als Vermögensverwaltung = Begünstigte Tätigkeit	Kürzung des Gewerbebeitrages um den hierauf entfallenden Anteil
Gesetzlich zugelassene Nebentätigkeiten	Unschädlich für die erweiterte Kürzung	Aber: <u>Keine Kürzung um den hierauf entfallenden Teil</u>
Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens	als Vermögensverwaltung	
Betreuung von Wohnungsbauten	als gewerbliche Tätigkeit	
Errichten und Veräußern von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen	als gewerbliche Tätigkeit	
Erzeugung und Lieferung von Strom aus wärmegeführten KWK-Anlagen	als gewerbliche Tätigkeit	
Alle anderen Tätigkeiten	Schädlich für die erweiterte Kürzung (Grundsatz der Ausschließlichkeit der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes)	Völliger Ausschluss der erweiterten Kürzung <u>auch</u> für die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes

Aktueller Stand ...

- Bundesregierung hatte in ihrer Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates zugesagt, den Änderungsvorschlag zu prüfen.
- **Verabschiedung des Investmentsteuerreformgesetzes erfolgte allerdings ohne die vorgeschlagene Änderung des Gewerbesteuergesetzes.**
- **BMF:** Zur abschließenden Entscheidung bedürfe es einer vertiefenden Prüfung sowohl aus energiepolitischer und steuerfachlicher als auch aus verfassungsrechtlicher Sicht. Das Ergebnis dieser Prüfungen müsse zunächst abgewartet werden.
- **Aktuelle Diskussion:**
 - Vorschlag: Ausweitung des Ausnahmetatbestandes auf die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Einbeziehung von PV-Anlagen)
 - Begrenzung der Stromproduktion notwendig? (Stichwort Überdimensionierung)
- **Der GdW bleibt dran! Die Regionalverbände unterstützen das Vorhaben!**

Gründerwerbsteuer – Share Deals

Beschluss Finanzministerkonferenz am 08.09.2016

- **Ausgangspunkt:** Immobilienunternehmen wird "Trickserei" bei der GrESt unterstellt.
 - **Lösung:** Verbreiterung der BMG durch Einbeziehung von Share Deals in die GrESt.
- **Finanzministerkonferenz** hat die Länder aufgefordert, bis Mitte November 2016 Lösungsvorschläge für dieses Problem zu erarbeiten (ggf. Änderung des GrEStG, Diskussion in der FMK im Dezember 2016).
- **Gründerwerbsteueraufkommen Deutschland 2011 bis 2015:**

2011:	6,37 Mrd. EUR
2012:	7,39 Mrd. EUR
2013:	8,39 Mrd. EUR
2014:	9,34 Mrd. EUR
2015:	11,25 Mrd. EUR

Gründerwerbsteuer – Share Deals

Erste Positionierung GdW und Regionalverbände (1)

1. Verbreiterung BMG nicht nötig – BMG seit Reform 1983 unverändert breit.
2. Gründerwerbsteueraufkommen ist so hoch wie nie – auch "dank" Steuererhöhungswettbewerb der Länder durch stetig steigende Gründerwerbsteuersätze.

Gründerwerbsteuersätze der Bundesländer im Überblick (2016):

3,5%	Bayern, Sachsen
4,5%	Hamburg
5,0%	Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Thüringen (6,5 % ab 01.01.2017)
6,0%	Berlin, Hessen
6,5%	Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein

Gründerwerbsteuer – Share Deals

Erste Positionierung GdW und Regionalverbände (2)

3. Share Deals, also die Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft, sind an sich bereits generell systemfremd im GrESt (weitere Folge: Doppelbelastung mit GrESt).
 4. Sollten tatsächlich alle Anteilsübertragungen von Unternehmen mit Steuer belastet werden, dann nicht über GrESt, sondern über allgemeine Finanztransaktionssteuer.
- **Mit Blick auf bezahlbares Wohnen und Bauen bedarf es vielmehr einer Absenkung der GrESt-Sätze und keiner weiteren Verschärfung.**

Aktuelle Diskussion über die Einführung einer "Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit"

- **Vorschläge der Fraktionen DIE LINKE und BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN für eine neue gemeinnützige Wohnungswirtschaft liegen vor und werden kontrovers diskutiert.**
 - **Ziel:** Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem, zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum → Fair, gut und günstig wohnen ...
- **Besteht ein Interesse seitens der Wohnungsunternehmen an einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit?**
 - **NEIN. Die Wohnungswirtschaft hat kein Interesse an einer neuen gesetzlichen Wohnungsgemeinnützigkeit!**
 - **Gutachten von Prof. Dr. Sotelo unterstützt GdW-Position:**

"Ziel aller wohnungspolitischen Maßnahmen muss der Schutz und der Ausbau des Wohnungsmietmarktes sein."

"Nur mit einem funktionsfähigen Wohnungsmietmarkt können die gegenwärtigen Herausforderungen am Wohnungsmarkt volkswirtschaftlich finanzierbar bewältigt werden."

Aktuelle Diskussion über die Einführung einer "Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit"

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW kompakt

**"Neue Wohnungsgemeinnützigkeit" –
Gut gemeint ist nicht immer gut
gemacht**

September 2016

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW Information 153

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

- Kurzstudie zu den Vorschlägen "Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)" von Prof. Dr. Ramón Sotelo
- Gutachten zum "Wiener-Modell" erstellt am Forschungsinstitut für Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts- und Genossenschaftsrecht an der HTW Berlin unter Leitung von Prof. Dr. Jürgen Kebler

22. September 2016

Info

Veränderte Zinssatzberechnung bei der handelsrechtlichen Pensionsrückstellung (1)

Ziel	Abmilderung der Niedrigzinsphase
Folge	Geringere Zuführung In späteren Jahren sind jedoch höhere Zuführungen erforderlich
Neuformulierung § 253 Abs. 2 HGB	<ul style="list-style-type: none">• Betrifft nur Altersversorgungsverpflichtungen• 10-Jahres- statt 7-Jahres-Durchschnitt
Einfügung eines neuen § 253 Abs. 6 HGB	<ul style="list-style-type: none">• Ausschüttungssperre und Darstellung des Unterschiedsbetrages im Anhang oder unter der Bilanz
Rückwirkende Anwendung zum 31.12.2015 möglich	<ul style="list-style-type: none">• Zinssatz: statt 3,89 % jetzt 4,31 %

Veränderte Zinssatzberechnung bei der handelsrechtlichen Pensionsrückstellung (2)

Anhangangabe

- Jährliche Ermittlung des Unterschiedsbetrags aus dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 7 und 10 Jahre
 - Angabe im Anhang oder unter der Bilanz
 - Ausschüttungssperre in dieser Höhe

Offene Fragen

- Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 HGB
- In § 301 AktG wird nur Bezug genommen auf die Ausschüttungssperren nach § 268 Abs. 8 HGB.
- **Frage:** Höchstbetrag der Gewinnabführung nach § 301 AktG?

Veränderte Zinssatzberechnung bei der handelsrechtlichen Pensionsrückstellung (3)

Problem: Ausschüttungssperre (§ 253 Abs. 6 Satz 2 HGB)

- Es gibt keine ergänzende Regelung im **Aktiengesetz**, nach der der Ergebniseffekt – bei Existenz eines Gewinnabführungsvertrags – auch abführungsgesperrt ist (Gesetzeslücke in Bezug auf EAVs?).
- **Auskunft BMF:**

"Das Vorliegen der Ausschüttungssperre in § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB hat ohne ausdrückliche Regelung **keine** Auswirkung auf die Höhe des abzuführenden Gewinns. Fehlt es an einer solchen Abführungssperre, dann wird der Gewinnabführungsvertrag nur tatsächlich durchgeführt, wenn auch die ausschüttungsgesperrten Beträge abgeführt werden. Nur dann ist die steuerliche Organschaft weiter anzuerkennen."
- Das BMF erarbeitet ein entsprechendes BMF-Schreiben.

IDW IFA 2

– Allgemeine Übersicht über Veränderungen (1)

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

IDW IFA 2

– Allgemeine Übersicht über Veränderungen (2)

Nutzungsdauer
und Abschreibungs-
beginns bei
planmäßiger 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 Komponenten-
ansatzes

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

Wertmaßstäbe Folgebewertung

Folgebewertung

Anlagevermögen: Bewertung bei dauerhafter Nutzungsabsicht	Anlagevermögen: Bewertung bei nicht dauerhafter Nutzungsabsicht	Anlagevermögen/ Umlaufvermögen: Zum Verkauf vorgesehene Immobilien
subjektiver Immobilienwert	intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert	intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert
Bewertung Grund und Boden und Gebäude als zwei Vermögens- gegenstände	Bewertung Grund und Boden und Gebäude als zwei Vermögens- gegenstände	Einheitlicher Vermögensgegen- stand

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

Aktuelle Veröffentlichung DW

Bilanz- und Steuerwissen – Sonderheft 6

- Revisionssichere Archivierung
- Mietrechtliche und steuerliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen
- Nach BilMoG und MircoBilG kommt BilRUG – die Reform des deutschen Bilanzrechts 2015
- IDW RS IFA 2: Neue Spielräume bei der Bewertung des Anlagevermögens
- Werden bei der Wohnungsvermietung abgerechnete Betriebskosten umsatzsteuerpflichtig?
- Wohnungswirtschaftliche Kennzahlensysteme
- Anforderungen der GoBD an Digitalisierungsprozesse im Wohnungsunternehmen
- Haftungsrisiken von Unternehmensleitern in der Krise
- Neues zur Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen
- Kostenmiete und Niedrigzinsphase – Was ist bei Umfinanzierungen zu beachten?
- Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung

