

---

# BR 25: Financial Accounting II

Nationale und internationale Konzern-  
rechnungslegung und Grundzüge der Bilanzanalyse

# Inhaltsverzeichnis



1. Konzernrechnungslegung & Konsolidierung nach HGB
- 2. Rechnungslegung nach IFRS**
  - a. Grundlagen
  - b. Renditeimmobilien**
  - c. SAV
  - d. IVW
  - e. Vorräte
  - f. Umsatzrealisation und Fertigungsaufträge
  - g. Rückstellungen
  - h. Finanzinstrumente und Sicherungsbilanzierung
  - i. Sonderthemen IFRS-Bilanzierung
    - (1) Latente Steuern
    - (2) Pensionsrückstellungen
    - (3) Leasing
- 3. Bilanzanalyse**

# Verschiedene Immobilien-Asset-Klassen - Beispiele



Selbst genutzte Produktionsstätten, Logistikimmobilien,  
Handelsflächen

Gebäude zum Verkauf im Rahmen  
der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  
gehalten

Vermietete Immobilien (z.B. eines  
Wohnungsunternehmens)

Selbst genutzte  
Büroimmobilien

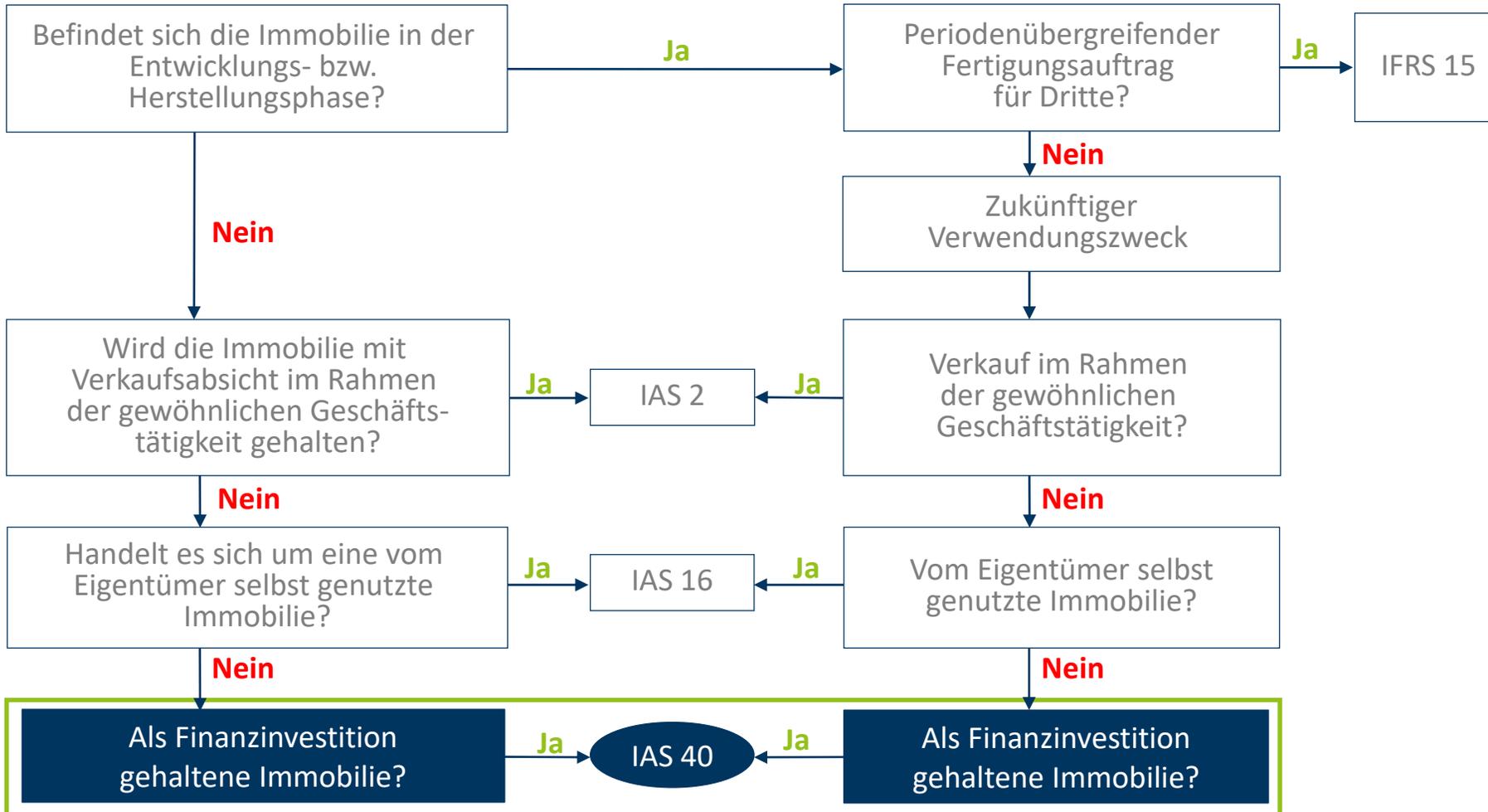
Grundstücke, die für eine gegenwärtig  
unbestimmte künftige Nutzung gehalten  
werden

Zur Erbringung von Dienstleistungen genutzte  
Immobilien  
(Klinik, Kino, Schwimmbad, Freizeitpark usw.)

Im Rahmen eines Fertigungsauftrags  
für einen Kunden gefertigtes Objekt

Immobilien in Entwicklung/Bau, die zur  
Vermietung vorgesehen sind

# Verschiedene Immobilien-Asset-Klassen – Relevante Standards



# Verschiedene Immobilien-Asset-Klassen – Relevante Standards & HGB im Vergleich



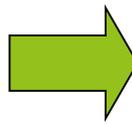
HGB		IFRS
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte des (Sach-) Anlagevermögens: bestimmungsgemäß dauernd dem Geschäftsbetrieb dienend (§ 247 II HGB) fortgeführte AK/HK, Niederstwertprinzip	zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehaltene Immobilien	Renditeimmobilien IAS 40: cost-model o. fair-value-model
	Für den eigenen Geschäftsbetrieb genutzte Immobilien	Property, plant & equipment IAS 16: cost-model o. revaluation-model, impairment
	Sonstige Sachanlagen	
Fertige / unfertige Bauten im Umlaufvermögen: AH/HK, Niederstwertprinzip, completed-contract-method	Zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehaltene fertige / unfertige Grundstücke / Bauten (Grundstückshandel, Regelfall des Bauträgergeschäfts)	Inventories IAS 2: AK/HK, impairment
	Kundenspezifische, auftragsbezogene Fertigungsaufträge (Bauunternehmen, Generalunternehmer, Ausnahme bei Bauträgergeschäft)	Construction contract IFRS 15: percentage-of-completion-method
	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	Inventories IAS 2: AK/HK, impairment

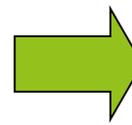
## IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“

### Definition von Renditeimmobilien (IAS 40.5):

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien (Grundstücke oder Gebäude – oder Teile von Gebäuden – oder beides), die (vom Eigentümer oder vom Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasingverhältnisses) zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht

- a. zur Herstellung oder Lieferung von Gütern bzw. zur Erbringung von Dienstleistungen oder für Verwaltungszwecke; oder
- b. im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens verkauft werden.

 Konstituierendes Merkmal ist die **langfristige Kapitalanlage- und/oder Vermietungsabsicht**.

 **Abgrenzung** von dem restlichen Immobilienbestand notwendig!

# Abgrenzung von Renditeimmobilien

## Anwendungsbereich des IAS 40

In den **Anwendungsbereich** von IAS 40 fallen z.B.:

- Grundstücke, die langfristig zum Zwecke der Wertsteigerung und nicht kurzfristig zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.
- Grundstücke, die für eine gegenwärtig unbestimmte künftige Nutzung gehalten werden.

# Abgrenzung von Renditeimmobilien Grenzen der Anwendung des IAS 40 (I)



Der Anwendungsbereich von IAS 40 umfasst z.B. nicht:

- Immobilien, die innerhalb des Konzerns an andere Konzernunternehmen vermietet werden (aus Konzernsicht selbst genutzt).
- Vom Eigentümer oder dessen Arbeitnehmern genutzte Immobilien (z.B. Werkwohnungen) oder künftig selbst genutzte Immobilien im Bau.
- Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden sollen oder dafür entwickelt werden (z.B. Fertighäuser).
- Immobilien, die für Dritte erstellt oder entwickelt werden.
- Immobilien, die mit reiner Weiterveräußerungsabsicht erworben wurden (IFRS 5).

# Abgrenzung von Renditeimmobilien

## Grenzen der Anwendung des IAS 40 (II)



### Grenzfall: Multi-Purpose-Properties (Mischnutzung)

- Bei Immobilien, die zum Teil selbst genutzt und zum Teil vermietet werden, ist zu unterscheiden, ob diese Teile gesondert verkauft/vermietet (IFRS 16) werden können:
- Falls ja: Getrennte Bilanzierung der Teile nach IAS 16 und IAS 40 zwingend.
- Falls nein: IAS 40 nur dann, wenn der selbst genutzte Anteil „unbedeutend“ ist (gem. internationaler Praxis < 5-15% der Fläche).

### Grenzfall: Angebot von Nebenleistungen (IAS 40.11)

- Immobilien, in denen das Unternehmen den Mietern Nebenleistungen anbietet, sind nur dann als Renditeimmobilie zu behandeln, wenn der Anteil der Erträge aus Nebenleistungen am Gesamtertrag aus der Erbringung der Dienste und der Vermietung unbedeutend (z.B. < 5-10% des Gesamtertrags aus der Vermietung) sind (z.B. Instandhaltungsleistungen).

Ein Unternehmen hat zum Zwecke der Beurteilung der Erfüllung der Definition von Renditeimmobilien **eigenständig Abgrenzungskriterien** festzulegen, einheitlich anzuwenden und bei **Zuordnungsschwierigkeiten** anzugeben (IAS 40.14).

## Übung

- (1) Erwerb einer Hotelanlage und eigenständige Leitung durch Erwerber. Mit dem Hotel sind bautechnisch auch ein Fitnesscenter und ein Hallenschwimmbad verbunden. Diese beiden Bestandteile des Gesamtkomplexes können auch von Nichthotelgästen entgeltlich genutzt werden.
- (2) Erwerb einer Hotelanlage und Übertragung der Verantwortlichkeit der Geschäftsführung im Rahmen eines Pachtvertrags an einen Dritten. Der Pachtzins wird in Abhängigkeit vom Auslastungsgrad des Hotels variabel vereinbart.
- (3) Betrieb eines normalen Parkhauses, wobei überwiegend keine Festvermietung bestimmter Stellplätze, sondern stundenweise abgerechnete Belegung.
- (4) Die Hauptverwaltung der Gesellschaft hat ihren Sitz in den oberen 15 Etagen eines 60-stöckigen eigenen Bürohauses.

# Abgrenzung von Renditeimmobilien

## Übung

- (5) Die betriebsnotwendigen Immobilien werden in eine 100%ige Tochtergesellschaft ausgegliedert. Die Tochtergesellschaft vermietet an Konzerngesellschaften.
- (6) Die Gesellschaft vergibt für ein bislang ungenutztes Grundstück ein Erbbaurecht.
- (7) Eine Immobilien-AG vermietet ein Shopping-Center. Es sind Index-Mieten vereinbart.
- (8) Eine Baufirma erwirbt ein Grundstück, um in 9 Monaten eine standardisierte Halle zu errichten, die anschließend an eine Messegesellschaft veräußert wird.

# Abgrenzung von Renditeimmobilien

## Lösung



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences

**die** Immobilien-  
hochschule

# Abgrenzung von Renditeimmobilien

## Lösung



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences

**die** Immobilien-  
hochschule

# Abgrenzung von Renditeimmobilien

## Lösung



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences

**die** Immobilien-  
hochschule

# Abgrenzung von Renditeimmobilien

## Lösung



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences

**die** Immobilien-  
hochschule

# Bilanzansatz und Erstbewertung Grundlagen

- Bilanzansatz sofern die allgemeinen Ansatzkriterien erfüllt sind (IAS 40.16), d.h.
  - ein Nutzenzufluss wahrscheinlich ist und
  - die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich bewertet werden können.
- Erstbewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AHK) (IAS 40.20)



# Bilanzansatz und Erstbewertung Besonderheiten

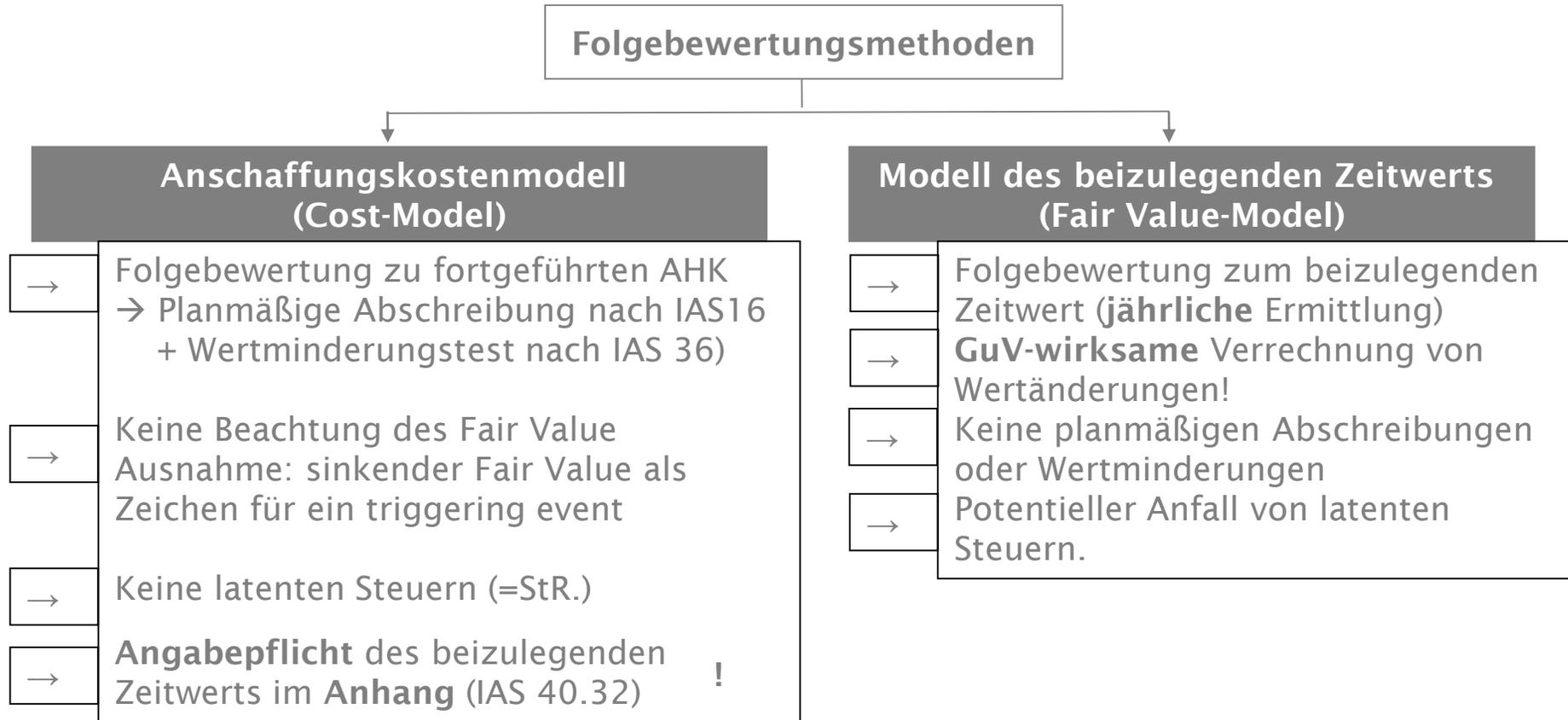
- Problem des Erwerbs von Immobilien zu einem einheitlich festgelegten Kaufpreis ohne Differenzierung nach Grund+Boden und Gebäuden:
  - Bei Zugangsbewertung Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude
- Fiktive Anschaffungswerte.
- Geschätzte Einzelbeschaffungswerte im Zugangszeitpunkt maßgeblich.

# Folgebewertung Bewertungsalternativen (I)



- Für die Folgebewertung existieren zwei Bewertungsalternativen, wobei die Wahlmöglichkeit nur bei Erstanwendung von IAS 40 besteht (→ Stetigkeitsgebot) (IAS 40.30f.).
- Das Wahlrecht ist auf sämtliche Renditeliegenschaften einheitlich anzuwenden (Unternehmens- bzw. Konzernwahlrecht)!
- Immobilien in der Herstellungsphase dürfen bei Anwendung des fair value model so lange zu HK bilanziert werden, bis eine verlässliche Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts möglich ist (IAS 40.53)
- Ein Wechsel der Bewertungsmethode darf nur vorgenommen werden, wenn die Änderung zu einer sachgerechteren Darstellung führt (vgl. IAS 8); nur Wechsel cost model zum fair value model ist möglich (IAS 40.31)

# Folgebewertung Bewertungsalternativen (II)



# Fair Value-Modell

## Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (I)



- Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts hat im Einklang mit IFRS 13 „Fair Value Measurement“ zu erfolgen.
- IFRS 13 regelt standardübergreifend, wie der beizulegende Zeitwert (Fair Value) zu bestimmen ist. Was zum Fair Value zu bewerten ist, geht jedoch aus den jeweiligen Einzelstandards hervor.
- Dabei definiert IFRS 13 den Fair Value wie folgt:

### Der beizulegende Zeitwert (Fair Value)

*“..... ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde” (IFRS 13.9)*

# Fair Value-Modell

## Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (II)

Zur Bestimmung des Fair Value sind **Bewertungsverfahren** zu verwenden,

- die unter den gegebenen Verhältnissen **angemessen** sind,
- für die **ausreichend Daten** zur Verfügung stehen,
- die auf möglichst **vielen beobachtbaren Inputfaktoren** basieren
- die auf möglichst **wenig nicht beobachtbaren Inputfaktoren** basieren



Für die Fair Value-Ermittlung können mehrere Bewertungsverfahren herangezogen werden:

### Market Approach

- Preise und andere Informationen von Markttransaktionen identischer oder vergleichbarer Vermögenswerte und Schulden
- **Beispiel:** Marktmultiplikatoren vergleichbarer Objekte, Matrix Pricing

### Cost Approach

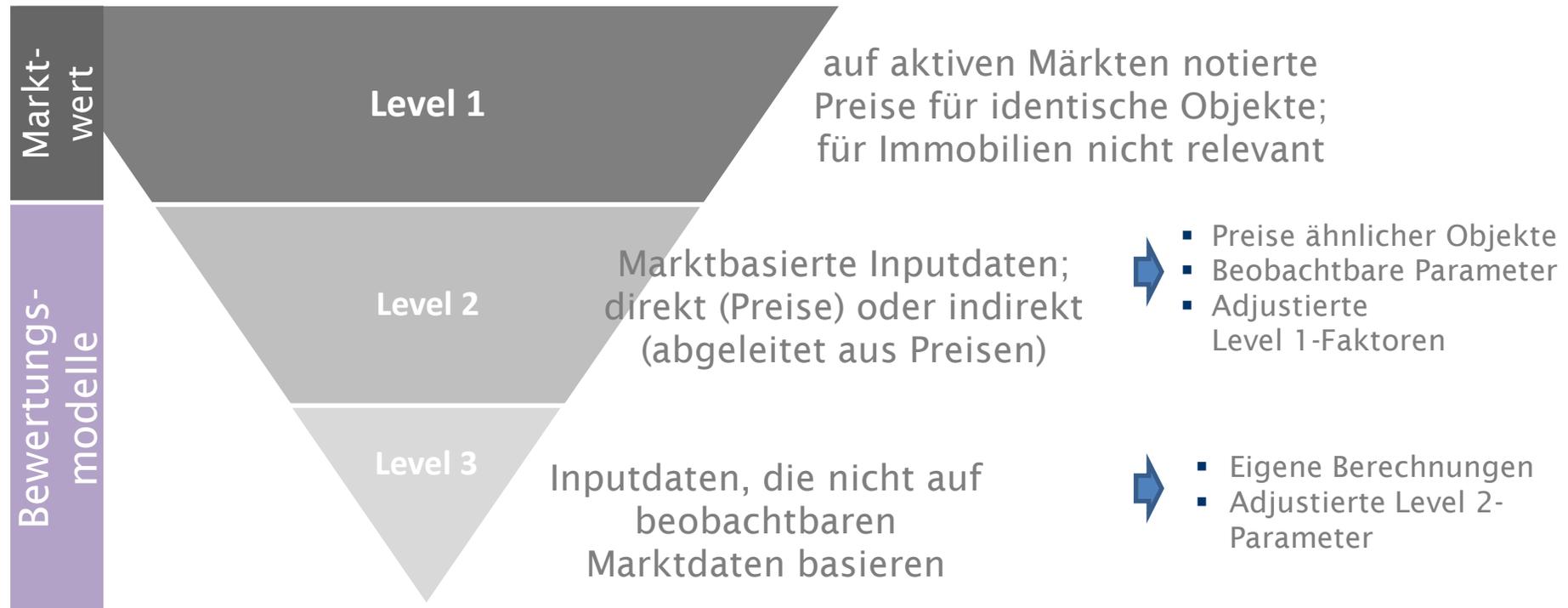
- Gegenwärtige Wiederbeschaffungskosten
- Abnutzung wird berücksichtigt
- Insbesondere zur Bewertung **materieller Vermögenswerte**
- Irrelevant für Finanzinstrumente

### Income Approach

- Barwertberechnung durch Diskontierung künftiger Cashflows
- Discount rate adjustment- vs. Expected PV-Ansatz
- **Beispiele:** DCF-Verfahren; Black-Scholes-Modell

# Fair Value-Modell Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (III)

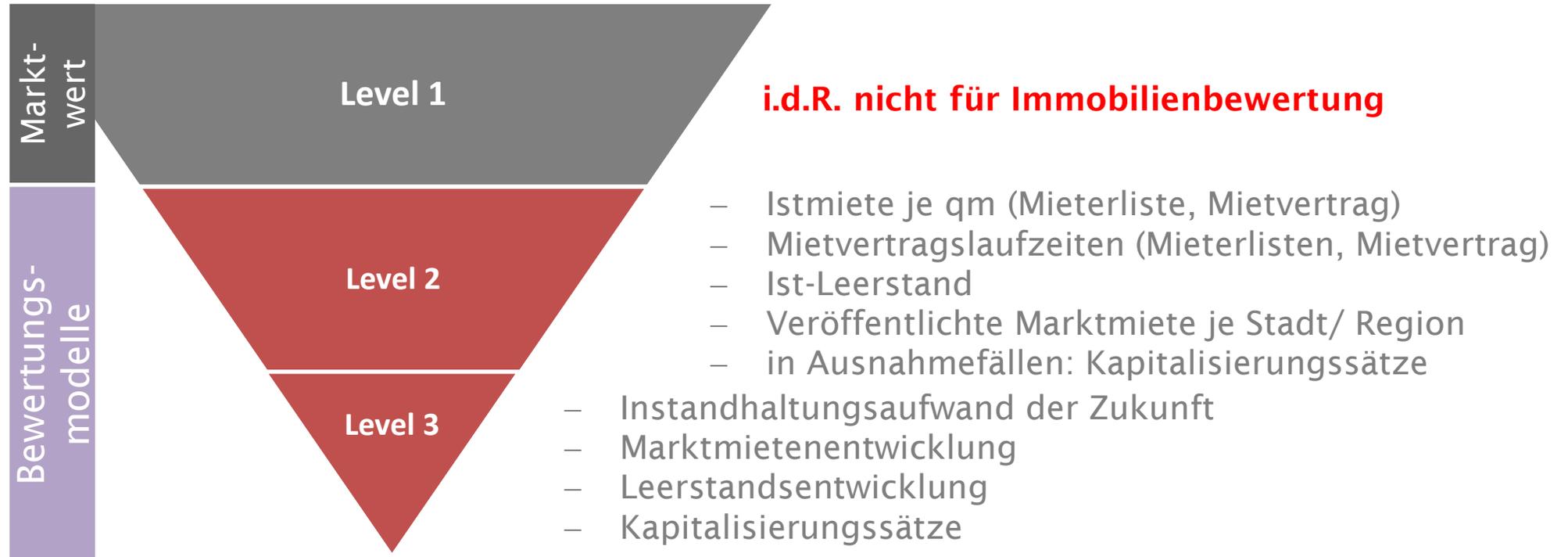
## Fair Value-Hierarchie – Inputfaktoren (1)



Fair Value-Hierarchie ist nicht ausgerichtet am Verfahren (marktpreisorientiert, ertragswertorientiert, kostenorientiert), Inputparameter stehen im Vordergrund

# Fair Value-Modell Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (IV)

## Fair Value-Hierarchie – Inputfaktoren (1)



Grundsatz: Maximize observable inputs and minimize unobservable inputs

# Fair Value-Modell Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (V)

## Externe Gutachter?

- Die Bewertung durch einen unabhängigen, qualifizierten und erfahrenen Gutachter wird empfohlen, aber ausdrücklich nicht vorgeschrieben (IAS 40.32).
- Fast alle nach IFRS bilanzierenden Immobilienunternehmen geben an, externe Gutachter einzuschalten
- in den meisten Fällen zur Bewertung des gesamten Portfolios
- in Einzelfällen zur Unterstützung bei der Implementierung eigener Bewertungsprozesse
- bei interner Wertermittlung: zur Validierung der eigenen Wertfindung in Stichproben
- derzeit erhebliche Anstrengungen zum Aufbau interner Bewertungsprozesse

# „Beizulegender Wert“ von Immobilien



## IDW S 10

Bewertungsverfahren	Anwendungsbereich	
Ertragsorientierte Verfahren	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ertragsorientiertes Verfahren nach ImmoWertV</li><li>• Investment Method</li><li>• DCF-Verfahren</li><li>• Pachtwertverfahren</li></ul>	Immobilien zur Erzielung von finanziellen Überschüssen
	Residualwertverfahren	Immobilien, die anderer Nutzung zugeführt werden sollen, oder zur Vorbereitung auf Investitionsentscheidungen
Vergleichswertverfahren		Grds. für alle Immobilien geeignet, praktische Relevanz v.a. bei der Ermittlung des Bodenwerts, da bei Gebäudewerten i.d.R. keine ausreichende Anzahl Vergleichsobjekte vorhanden
Sachwertverfahren		Immobilien, die nicht zur Erzielung finanzieller Überschüsse geeignet sind (selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, spezielle Immobilien mit öffentlicher Zweckbindung)

Die Wohnbau AG erwirbt zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 ein Gebäude mit einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren zu einem Preis von 10.000 T€ in bar. Dieses wird langfristig vermietet und somit als Finanzinvestition genutzt werden. Ein unabhängiger Gutachter ermittelt Ende 2018 einen Gebäudewert von 11.800 T€.

Zum Bilanzstichtag 2019 wird keine Veränderung des beizulegenden Zeitwerts festgestellt. Am Ende des Geschäftsjahres 2020 erhält die Wohnbau AG ein Verkaufsangebot für das Gebäude in Höhe von 12.000 T€. Die Wohnbau AG entscheidet sich zum Verkauf; der Verkaufspreis wird in bar gezahlt.

Die Folgebewertung soll ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfolgen. Zeigen Sie die Auswirkungen auf Bilanzansatz und Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung.

# Fair Value-Modell

## ÜBUNG - Lösung



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences

**die** Immobilien-  
hochschule

- Die EBZ AG hat überraschend am 31.12.2020 durch die Insolvenz eines Mitbewerbers die Möglichkeit erhalten, eine „Filet“-Immobilie in Bochumer Top-Lage zu erwerben. Die EBZ AG kauft diese Immobilie für 50 Mio. Euro und beschließt, diese an die ABCD AG zu vermieten.
- Identifizieren Sie den einschlägigen Standard, nach dem der genannte Sachverhalt hinsichtlich des Gebäudes in Bochum zu bilanzieren ist. Nennen Sie zudem kurz die zur Auswahl stehenden Folgebewertungsmethoden. Nehmen Sie ferner an, dass sich im Portfolio der EBZ AG bereits einige weitere als Renditeimmobilie zu klassifizierende Gebäude befinden und diese gemäß Fair Value-Model bewertet werden.

Geben Sie den bilanziellen Vermögensausweis der Immobilie sowie den GuV-Effekt des Sachverhalts für die Jahre 2021 bis 2024 an (alternativ: Buchungssätze)!

Zur Erinnerung nachfolgend die im Rahmen von Gutachten ermittelte Marktwertentwicklung der Immobilie:

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
49,00 Mio. €	57,60 Mio. €	30,55 Mio. €	48,00 Mio. €

# Fair Value-Modell

## Übung – Lösung (I)



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences

**die** Immobilien-  
hochschule

# Fair Value-Modell

## Übung – Lösung (II)



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences

**die** Immobilien-  
hochschule

# Fair Value-Modell

## Übung – Lösung (III)



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences

**die** Immobilien-  
hochschule

# Beurteilung der Fair Value-Bewertung



## Pro

Transparenz – Offenlegung der internen Portfolio-Werteinschätzung

Abbildung des Net Asset Value (NAV) im bilanziellen Eigenkapital, Vergleich mit Börsenkurs

Bereitstellung vom Kapitalmarkt geforderter Informationen

Internationale Vergleichbarkeit

Kein Ausweis stiller Reserven

Einklang mit den Empfehlungen European Public Real Estate Association (EPRA)

Ermessensspielraum (Unternehmen)

## Contra

Große Ermessensspielräume bei der Wertermittlung (Bilanzadressat)

Hohe Volatilität der Bewertungsergebnisse

Hoher Ermittlungsaufwand

Abhängigkeit von Umweltfaktoren, die vom Unternehmen nur schwer zu beeinflussen sind

Selbstverstärkungseffekte in Zeiten rückläufiger Werte

Stille Reserven werden laufend gezeigt, aus dem Verkauf eines Objekts können keine Erträge mehr erzielt werden

# Cost-Model

## Grundlagen

- Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- ① - kumulierte planmäßige Abschreibungen
  - ② - kumuliert Wertminderungsaufwendungen
- = (Rest-)Buchwert

## Planmäßige Abschreibung

1

### Planmäßige Abschreibung nach IAS 16

- Die Abschreibung eines VW beginnt, wenn er zur Verfügung steht, d.h. wenn er sich an seinem Standort und in dem vom Management beabsichtigten betriebsbereiten Zustand befindet (IAS 16.55).
- Zur Schätzung der Nutzungsdauer (useful life gemäß IAS 16.57  $\neq$  economic life) werden Faktoren, wie die erwartete Nutzung des VW, der erwartete physische Verschleiß, technische oder gewerbliche Überholung und rechtliche oder ähnliche Beschränkungen berücksichtigt (IAS 16.56).
- keine typisierenden Nutzungsdauern (z.B. AfA-Tabellen)
- nutzungsdauerverlängernde Baumaßnahmen (z.B. Sanierung, Modernisierung) als potenzieller Anlass zur Verlängerung des Abschreibungsplans
- Die Abschreibungsmethode hat dem erwarteten Verlauf des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens zu entsprechen (IAS 16.60).
- Bei der Abschreibungsbemessung ist ein potenzieller Restwert des abzuschreibenden VW zu berücksichtigen!
- Abschreibungspläne sind im Anhang bekanntzumachen (IAS 16.73 b u. c).

## Wertminderungstest (I)

2

### Wertminderungen nach IAS 36

Nach IAS 36 an jedem Abschlussstichtag zu prüfen, ob **interne oder externe Informationen vorliegen, die auf eine Wertminderung hinweisen** (IAS 36.9/12).

Testauslösende Ereignisse (*triggering events*) nach IAS 36.12-14:

#### Externe Informationsquellen

- Ungewöhnliche Marktwertminderung bei einem Vermögenswert
- Nachteilige Entwicklungen (Markt/Wettbewerb, Technologie, Regulierung, ...)
- Zinssteigerungen; dadurch Minderung von Barwerten
- Marktwert-/Buchwert-Verhältnis  $< 1$

#### Interne Informationsquellen

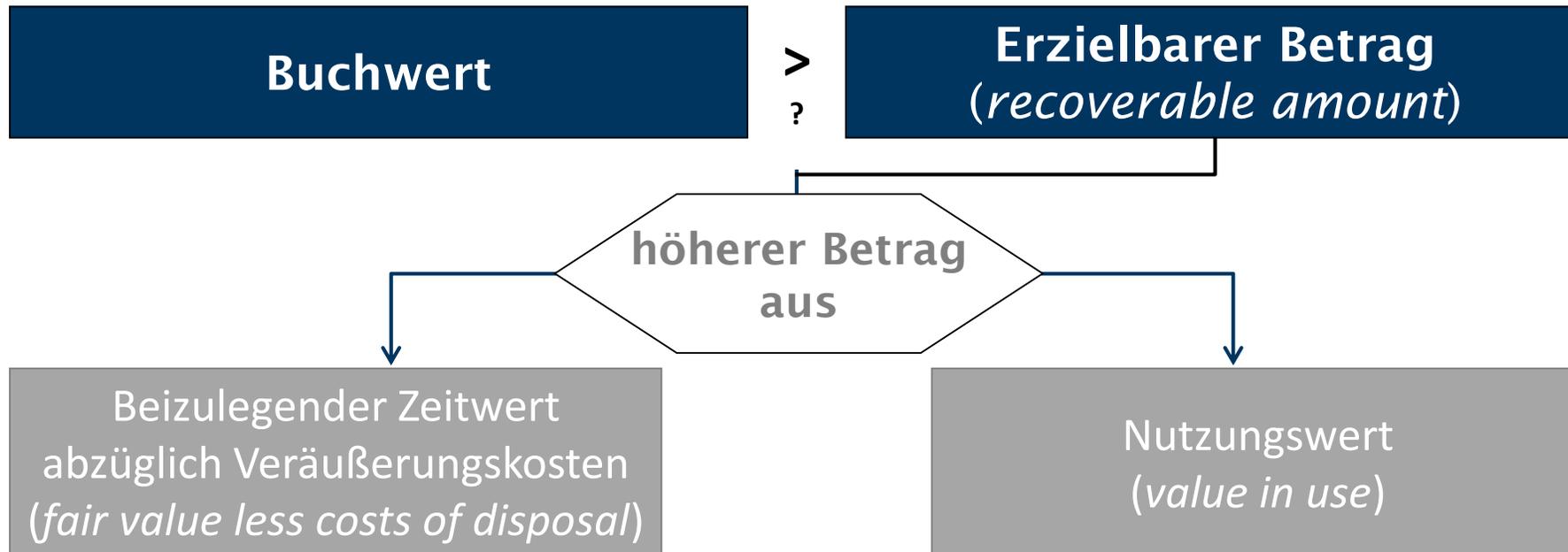
- Überalterung bzw. physische Beschädigung eines Vermögenswertes
- Geplante Änderungen in der Nutzung/Auslastung von Vermögenswerten
- Geplante Restrukturierung/Stilllegung von Geschäftsbereichen
- Hinweise auf negative Soll/Ist-Abweichungen in der Ertragskraft eines VW.



Liegt ein Hinweis auf Wertminderung vor, ist eine Werthaltigkeitsprüfung durchzuführen.

## Wertminderungstest (II)

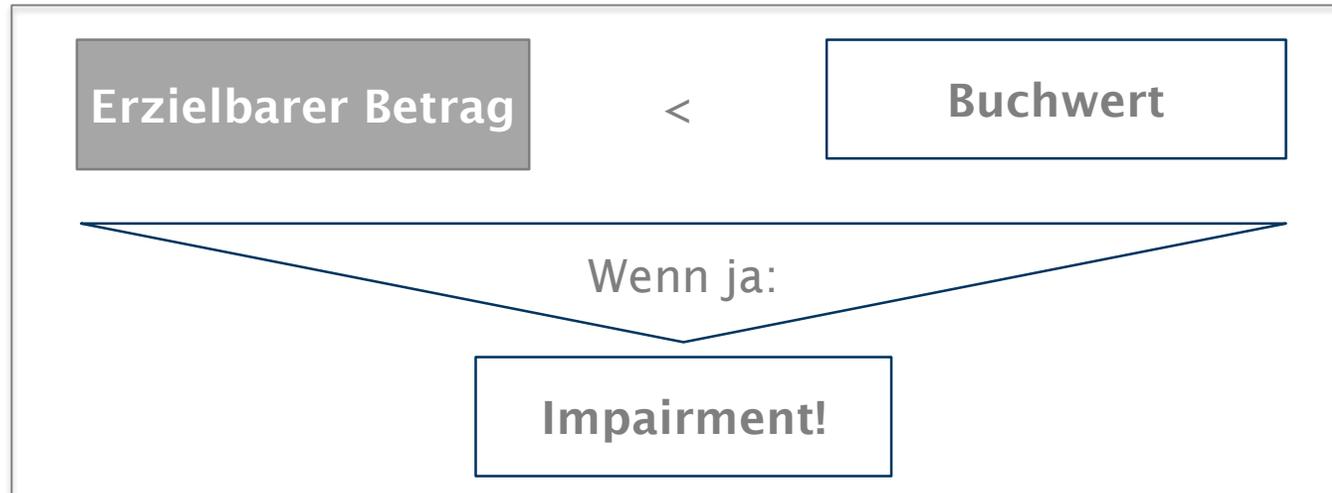
Zur Werthaltigkeitsprüfung sind Buchwert und erzielbarer Betrag zu vergleichen.



Betrag, der durch den Verkauf eines Vermögenswertes in einer Transaktion **zu Marktbedingungen** zwischen sachverständigen, vertragswilligen Parteien nach Abzug der Veräußerungskosten erzielt werden könnte (IAS 36.6).

Barwert der **künftigen Cashflows**, die voraussichtlich aus einem Vermögenswert abgeleitet werden können (IAS 36.6).

## Wertminderungstest (III)



Erfassung des Wertminderungsaufwands **in der GuV** (IAS 36.60)

- Beträge der planmäßigen Abschreibung sind anzupassen (IAS 36.63).
- Überprüfung auf Wertaufholung in den Folgeperioden.

## Wertminderungstest (IV)

- Überprüfung auf Wertaufholung
- An jedem Bilanzstichtag ist zu überprüfen, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass eine vorherige Wertminderung nicht länger besteht oder sich vermindert haben könnte (IAS 36.110).
- Für die Beurteilung einer Wertaufholung sind mindestens die in IAS 36.111 enthaltenen Anhaltspunkte zu berücksichtigen, welche spiegelbildlich zu den Anhaltspunkten für eine Wertminderung sind.

## Bilanzielle Erfassung der Wertaufholung

- Die Obergrenze für Wertaufholungen stellen die fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten (d.h. ohne Wertminderung) des Vermögenswerts dar (IAS 36.117).
- Die Erfassung der Wertaufholung erfolgt in der GuV (IAS 36.119).
- Der Betrag der planmäßigen Abschreibung eines Vermögenswerts ist nach einer Wertaufholung anzupassen (IAS 36.121).

### Fortsetzung des obigen Beispiels:

- Die Wohnbau AG erwirbt zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 ein Gebäude mit einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren zu einem Preis von 10.000 T€ in bar. Dieses wird langfristig vermietet und somit als Finanzinvestition genutzt werde.
- Ein unabhängiger Gutachter ermittelt Ende 2018 einen Gebäudewert von 11.800 T€.
- Zum Bilanzstichtag 2019 wird keine Veränderung des beizulegenden Zeitwerts festgestellt.
- Am Ende des Geschäftsjahres 2020 erhält die Wohnbau AG ein Verkaufsangebot für das Gebäude in Höhe von 12.000 T€. Die Wohnbau AG entscheidet sich zum Verkauf; der Verkaufspreis wird in bar gezahlt.
- Die Wohnbau AG entscheidet sich für eine Bilanzierung nach dem cost model. Die Anschaffungskosten sollen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Zeigen Sie die Auswirkungen auf Bilanzansatz und Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung.

# Cost-Model

## Übung - Lösung



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences

**die** Immobilien-  
hochschule

## Übung Wertminderungstest

Die nach IFRS bilanzierende EBZ SE hat zum 31.12.2020 ein Bürokomplex für 1.500.000 € erworben, welcher ab dem 01.01.2021 an Dritte vermietet wird. Die Nutzungsdauer des Gebäudes beträgt 50 Jahre. Die Entwicklung des beizulegenden Zeitwerts des Gebäudes in den nachfolgenden Jahren ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Wertminderung im Jahr 2022 ist dabei voraussichtlich vorübergehend. Im Jahr 2023 wird offensichtlich, dass die Wertminderung jedoch durch eine weltweite Immobilienkrise verursacht wurde und voraussichtlich dauerhaft ist. Im darauf folgenden Jahr erholt sich der Immobilienmarkt jedoch überraschend, weshalb die Gründe für die vorherige Wertminderung entfallen sind.

01.01.2021	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
1.500.000 €	1.600.000 €	1.400.000	1.300.000 €	1.500.000€

Wie wäre der Sachverhalt im Abschluss zu erfassen? Geben Sie die Buchwerte des Gebäudes und die Ergebniseffekte **oder** die Buchungssätze für die Jahre 2020 bis 2024 an. Begründen Sie Ihr Vorgehen kurz!

# Cost-Model

## Übung Wertminderungstest – Lösung (I)



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences

**die** Immobilien-  
hochschule

# Cost-Model

## Übung Wertminderungstest – Lösung (II)



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences

**die** Immobilien-  
hochschule

Die **Ausbuchung** einer Renditeimmobilie aus der Bilanz erfolgt

- bei ihrem Abgang (d.h. Verkauf oder Abschluss eines Finance Lease) oder
- wenn diese dauerhaft nicht mehr genutzt wird und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang nicht mehr erwartet wird (IAS 40.66f.).

## Erfassung des Gewinns/Verlusts aus dem Abgang

- Die Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem bisherigen Buchwert ist GuV-wirksam zu erfassen.
- Zur **Bestimmung** des **Abgangszeitpunkts** ist IFRS 15 heranzuziehen.
- Bei einem Abgang infolge eines Finance Lease ist IFRS 16 zu berücksichtigen.

---

**Vielen Dank für  
eure Aufmerksamkeit! 😊**