

Rechnungslegung für Immobilien nach IFRS

Die International Financial Reporting Standards (IFRS) werden auch in der Schweiz immer wichtiger. Alle an der Schweizer Börse kotierten Gesellschaften müssen heute ihre Abschlüsse nach diesem Regelwerk erstellen. Die auf den ersten Blick einfachen und überschaubaren Empfehlungen der IFRS entpuppen sich jedoch bei näherem Hinschauen als hoch kompliziertes und schwer verständliches Werk. Warum die Auseinandersetzung mit IFRS spannend ist, zeigt das Beispiel von Immobilien und ihrer Bewertung in der Bilanz.



Von Dieter Knapp
Leiter Accounting & Outsourcing
Services, Kendris private AG

Bis Anfang der 90er Jahre erfolgten die Jahresrechnungen von kotierten Schweizer Gesellschaften auf der Basis des Schweizer Obligationenrechts (OR) und waren deshalb kaum aussagekräftig. Infolge der Globalisierung änderten sich die Anforderungen an eine moderne Jahresberichterstattung. Die International Financial Reporting Standards gewinnen zunehmend an Bedeutung, weil Bestrebungen im Gang sind, diese Standards weltweit einzuführen, was für transparente Finanz-

informationen und eine zuverlässige Vergleichsbasis sorgen würde.

Immobilienbewertung nach IFRS

Für viele Unternehmen ist die Auseinandersetzung mit den IFRS eine lästige Pflicht. Nachfolgend soll am Beispiel von Immobilien aufgezeigt werden, welche Standards in der Praxis von Bedeutung sind und wie diese umgesetzt werden.

• IAS 2: Vorräte

Der Titel dieses Standards ist insofern irreführend, als unter dieser Norm nicht nur Vorräte im eigentlichen Sinn, sondern auch Immobilien fallen können (so-

fern das Unternehmen die Wohneinheiten im eigenen Namen erstellt und nach Fertigstellung an Dritte verkauft). Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, im schlechtesten Fall zu den Nettoveräußerungswerten, d.h. zum Verkaufserlös abzüglich geschätzter Herstellungskosten und anfallender Verkaufskosten.

• IAS 11: Fertigungsaufträge

Unter diesen Standard fallen alle Liegenschaften, welche sich in einer Bauphase befinden und direkt für einen Kunden erstellt werden. Er findet dann Anwendung, wenn z.B. Wohneinheiten im Auftrag eines Kunden erstellt wer-

den. Fertigungsaufträge sind nach der POC (Percentage of Completion Method) zu bewerten. Bei dieser Methode wird der erwartete Gewinn aus einem Auftrag nach dem Fortschritt der bisher erbrachten Leistungen als realisiert ausgewiesen. Falls der erfolgsmässige Verlauf des Auftrages als unsicher gilt und deshalb der Gesamtgewinn am Auftrag nicht zuverlässig geschätzt werden kann, dürfen nur die anteiligen Kosten als Umsatz ausgewiesen werden. Allfällig zu erwartende Verluste sind sofort als Aufwand zu berücksichtigen.

• IAS 16: Sachanlagen

Unter diesem Standard werden alle Immobilien erfasst, welche für den Eigengebrauch erstellt bzw. gekauft werden. Sie müssen zu «historischen Werten» oder zu ihren Anschaffungs- resp. Herstellungskosten, abzüglich aufgelaufener Abschreibungen sowie allfälliger Wertminderungen bilanziert werden. Zu beachten gilt es dabei, dass der Teil «Grundstück» (Boden) nicht abgeschrieben wird, weil er eine unbegrenzte Nutzungsdauer hat. Die Abschreibungen sind erfolgswirksam zu verbuchen, wobei keine spezifische Abschreibungsmethode vorgeschrieben ist. Sowohl lineare wie auch degressive Abschreibungsmethoden sind zugelassen. Wichtig ist, dass die Methode systematisch und stetig angewandt wird.

Bei der Schätzung der Nutzungsdauer geht man von realistischen Erwartungen aus, wobei die technischen und wirtschaftlichen Altersentwertungen miteinbezogen werden müssen. Zusätzlich müssen bei Anzeichen

potentieller Wertminderungen sogenannte «Impairments-Tests» nach IAS 36 vorgenommen werden.

• *IAS 40: Als Finanzinvestition gehaltene Liegenschaften*

Unter diesen Standard fallen Immobilien, die langfristig zum Zweck der Wertsteigerung und zur Erzielung von Mieteinkünften gehalten werden. Vom Eigentümer selbst genutzte Liegenschaften fallen nicht unter diesen Standard. Werden aber Teile einer Liegenschaft sowohl selber benutzt als auch an Dritte vermietet, muss der Wert der Liegenschaft aufgeteilt werden. Ist eine getrennte Ermittlung nicht möglich, so hat die Bewertung nach den Bestimmungen «zum überwiegenden Nutzen» zu erfolgen.

Per 1.1.2009 wurde dieser Standard geändert. Neu ist, dass sogenannte Entwicklungsprojekte nicht mehr «at cost» sondern zum «Fair Value» (Marktwert) bilanziert werden müssen. Für Experten ist es eine Herausforderung, den Marktwert für Bauten in der Erstellungsphase zu ermitteln. Für die Ermittlung des Marktwertes können aktuelle Kaufpreise vergleichbarer Immobilien, bekannte Vergleichspreise anderer Immobilien oder allenfalls Aktienkurse indirekter Immobilienanlagen berücksichtigt werden. Sind keine solchen Vergleichswerte bekannt, kann der Marktwert «errechnet» werden, indem die zukünftigen Cashflows abdiskontiert werden.

• *IFRS 5: Zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte*

Will das Unternehmen eine eigene Immobilie (IAS 16) verkaufen, regelt dieser Standard die zu beachtenden Bilanzierungsregeln. Immobilien, die

International Financial Reporting Standards

Die International Financial Reporting Standards (IFRS) sind internationale Rechnungslegungsvorschriften. Bis 2002 waren sie unter dem Namen International Accounting Standards (IAS) bekannt. Heute umfassen die IFRS die Standards des International Accounting Standards Board (IASB), die International Accounting Standards (IAS) des International Accounting Standards Committee (IASC) sowie die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. des ehemaligen Standing Interpretations Committee (SIC). Standards bleiben jeweils so lange gültig, bis ein neuer Standard erlassen wird.

Mehr Informationen: www.iasb.org

die Definition eines «zur Veräußerung gehaltenen, langfristigen Vermögenswertes» erfüllen, dürfen in der Bilanz nicht mehr unter der Rubrik «Sachanlagen» ausgewiesen werden. Diese Vermögenswerte sind stattdessen unter den kurzfristigen Aktiven als «zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte» zu bilanzieren. Mit der Umklassifizierung hört die planmässige Abschreibung der Sachanlage auf. Der Buchwert muss mit einem Verkehrswert abzüglich Veräußerungskosten überprüft werden, und ein allfälliger Minderwert muss erfolgswirksam auf den Nettoverkehrswert reduziert werden. Um eine Umklassifizierung vornehmen zu können, muss die Veräußerung sofort oder innerhalb eines Jahres höchstwahrscheinlich realisiert werden. Reine «Stillegungen» dürfen nicht umklassifiziert werden.

IFRS sichert Vergleichbarkeit, Transparenz und Verständlichkeit

Die Beispiele zeigen, dass die Anwendung der IFRS komplex ist. Sie zeigen aber auch, wie die verschiedenen Standards ineinandergreifen und sinnvolle Verknüpfungen entstehen. Erfolgt die Bilanzierung einer Immobilie nach

IAS, können drei Bewertungsmodelle, nämlich das Anschaffungskostenmodell (Cost Model) nach IAS 2/16, das «Percentage of Completion Model» (POC-Methode) nach IAS 11 oder das Marktwertmodell (Fair Value Model) nach IAS 40/IFRS 5, zur Anwendung gelangen.

Die ökonomischen Machtverhältnisse in der Wirtschaft sind in Bewegung. Vergleichbarkeit, Transparenz und Verständlichkeit können nur gewährleistet werden, wenn weltweit die gleichen Standards gelten. IFRS hat heute für die Rechnungslegung weltweit bereits grosse Bedeutung erlangt. Die Kooperation mit den USA zur Annäherung von US-GAAP und IFRS ist weit fortgeschritten. Ausserdem ist die Schaffung der «IFRS for SMEs» (International Financial Reporting Standard for Small and Medium-Sized Entities) beschlossene Sache. Bald dürfte auch eine offizielle deutsche Übersetzung vorliegen. Es wird interessant sein, zu sehen, welcher Standard sich in der globalisierten Wirtschaft definitiv durchsetzen wird. Die heutige Tendenz spricht klar für IFRS.

www.kendris.com ●

**Die ökonomischen Machtverhältnisse in der Wirtschaft sind in Bewegung. Vergleichbarkeit, Transparenz und Verständlichkeit können nur gewährleistet werden, wenn weltweit die gleichen Standards gelten. IFRS hat heute für die Rechnungslegung weltweit bereits grosse Bedeutung erlangt. (...)
Es wird interessant sein, zu sehen, welcher Standard sich in der globalisierten Wirtschaft definitiv durchsetzen wird. Die heutige Tendenz spricht klar für IFRS.**