

TRINAVIS-Mandantenseminar

Steuern und Bilanzen 2011/2012

Aktuelle Hinweise zum Jahreswechsel

28. November 2011

**TRINAVIS-Mandantenseminar
Steuern und Bilanzen 2011/2012**

Aktuelles zum Steuerrecht

**Solveig Wickinger und
Sebastian Körner**

Aktuelles zum Steuerrecht

1. Steuervereinfachungsgesetz 2011
2. Umkehr der Steuerschuldnerschaft - § 13b UStG
3. Steuerabkommen mit der Schweiz
4. Erbschaftsteuerrichtlinien 2011
5. Weitere aktuelle Informationen

Aktuelles zum Steuerrecht

1. Steuervereinfachungsgesetz 2011

- Zahlreiche (punktuelle) **Vereinfachungen** für Finanzverwaltung und Steuerpflichtige
- Im Fokus der Änderungen: **natürliche Personen**
- Für Unternehmen von besonderer Bedeutung:
Änderung zur **Elektronischen Rechnung** im Umsatzsteuerrecht

Aktuelles zum Steuerrecht

1. Steuervereinfachungsgesetz 2011

- Vereinfachungen, u. a. durch
 - Erleichterungen und Erweiterung der elektronischen Kommunikation mit der Finanzverwaltung
 - Neuordnung der Veranlagungsformen für Ehegatten
 - Aufhebung der Einkünftegrenze beim Bezug von Kindergeld für volljährige Kinder
 - Vereinheitlichung bei der Absetzbarkeit von Kinderbetreuungskosten

Aktuelles zum Steuerrecht

1. Steuervereinfachungsgesetz 2011

- Änderungen für natürliche Personen, u. a.
 - Anhebung des Arbeitnehmer-Pauschbetrages von € 920 auf € 1.000
 - Verbilligte Wohnraumüberlassung:
 - $\text{Miete} \geq 66\%$ der ortsüblichen Miete
voller Werbungskostenabzug, keine Liebhaberei
 - $\text{Miete} < 66\%$ der ortsüblichen Miete
entsprechend anteiliger Werbungskostenabzug, keine Liebhaberei

Aktuelles zum Steuerrecht

1. Steuervereinfachungsgesetz 2011

- Elektronische Rechnung

Voraussetzungen für die Übermittlung auf elektronischem Weg:

- Zustimmung des Empfängers – stillschweigendes Einverständnis reicht aus
- Echtheit der Herkunft (**Authentizität**) und Unversehrtheit des Inhalts (**Integrität**) müssen gewährleistet sein

Aktuelles zum Steuerrecht

1. Steuervereinfachungsgesetz 2011

- Elektronische Rechnung

Echtheit der Herkunft (**Authentizität**) und Unversehrtheit des Inhalts (**Integrität**) müssen gewährleistet sein durch

- eine qualifizierte elektronische Signatur nach dem Signaturgesetz

o d e r

- elektronischen Datenaustausch (EDI) nach Art. 2 der Empfehlung 94/820/EG der Kommission vom 19. Oktober 1984

o d e r

- ein internes Kontrollverfahren, das einen Prüfpfad zwischen Rechnung und Leistung schafft (sog. **Dritter Weg**)

Aktuelles zum Steuerrecht

1. Steuervereinfachungsgesetz 2011

- Elektronische Rechnung

"**Dritter Weg**": internes Kontrollverfahren,
das einen Prüfpfad zwischen Rechnung und Leistung schafft

- betriebswirtschaftlicher Ansatz
- technologieneutral
- Rechnungsaussteller kann frei entscheiden, wie er Rechnungen übermittelt, wenn der Rechnungsempfänger zugestimmt hat
- Rechnungsempfänger muss ein System festlegen, das Authentizität, Integrität und Lesbarkeit gewährleistet

Aktuelles zum Steuerrecht

1. Steuervereinfachungsgesetz 2011

- Elektronische Rechnung

Internes Kontrollverfahren und Prüfpfad → **Rechnungsprüfung**
insbesondere:

- Liegt eine Bestellung/ein Auftrag vor?
- Stimmt die Rechnung mit dem Lieferschein überein?
- Ist die in Rechnung gestellte Leistung von dem Rechnungsaussteller erbracht worden?
- Hat der Rechnungsaussteller den ausgewiesenen Zahlungsanspruch?
- Ist die vom Rechnungsaussteller angegebene Kontoverbindung korrekt?
- Enthält die Rechnung alle Pflichtangaben i. S. d. Umsatzsteuergesetzes?

Aktuelles zum Steuerrecht

1. Steuervereinfachungsgesetz 2011

- Elektronische Rechnung

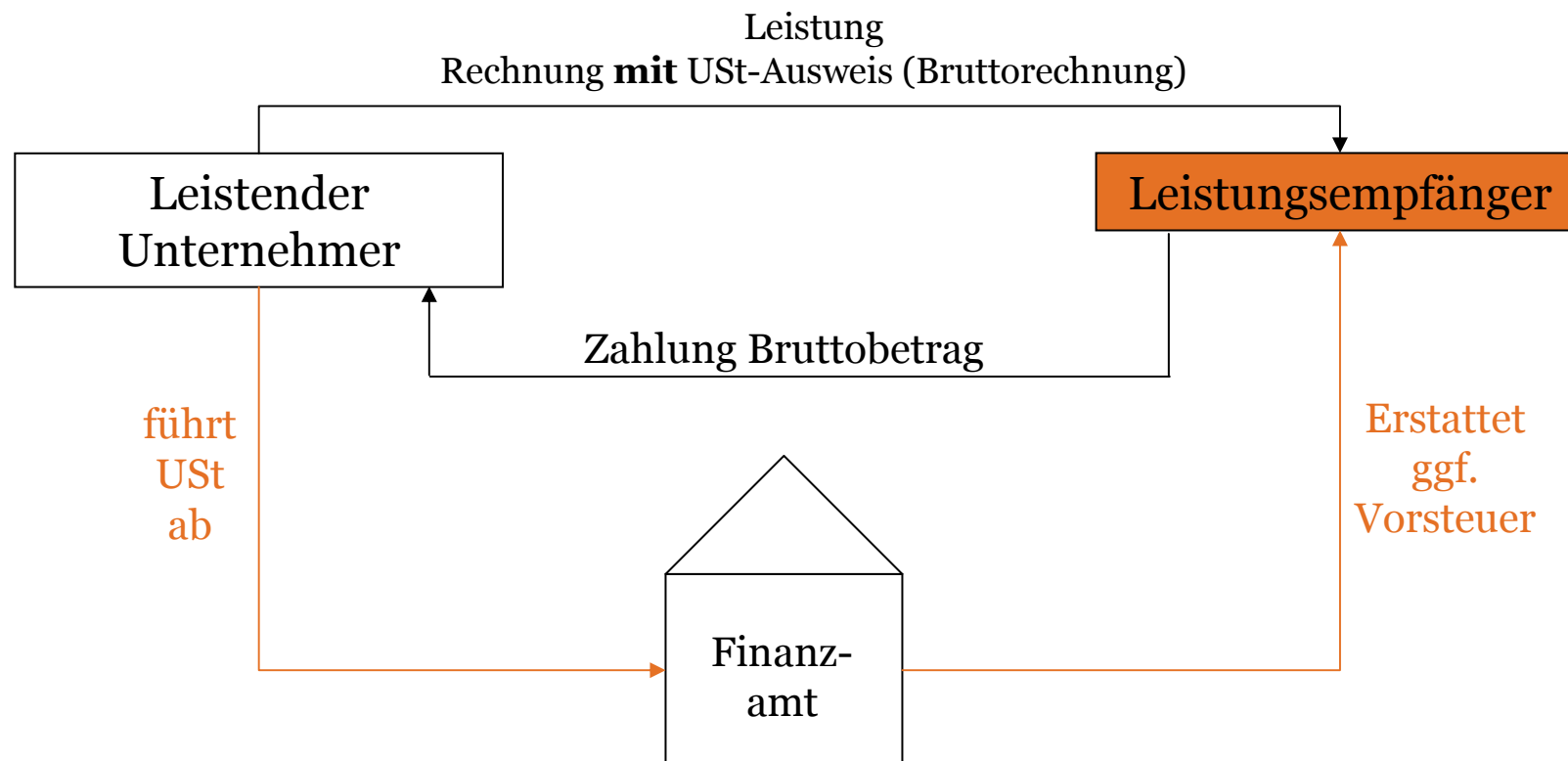
GoBS und **GDPdU** nicht vergessen!

- E-Rechnungen müssen insbesondere
 - elektronisch aufbewahrt werden
 - sich im Zugriff für den Betriebsprüfer befinden
 - über 10 Jahre lesbar gemacht werden können
 - sich auf Datenträgern befinden, die keine Änderung zulassen
- Hinweis im Fragen-Antworten-Katalog zur Umsatzsteuer vom 26.07.2011:
 - "Die aufbewahrten Rechnungen müssen während der Dauer der Aufbewahrungsfrist jederzeit lesbar und maschinell auswertbar sein."
Problem: maschinelle Auswertbarkeit im Fall von Bilddateien (z. B. pdf-Format) ?

Aktuelles zum Steuerrecht

2. Umkehr der Steuerschuldnerschaft - § 13b UStG

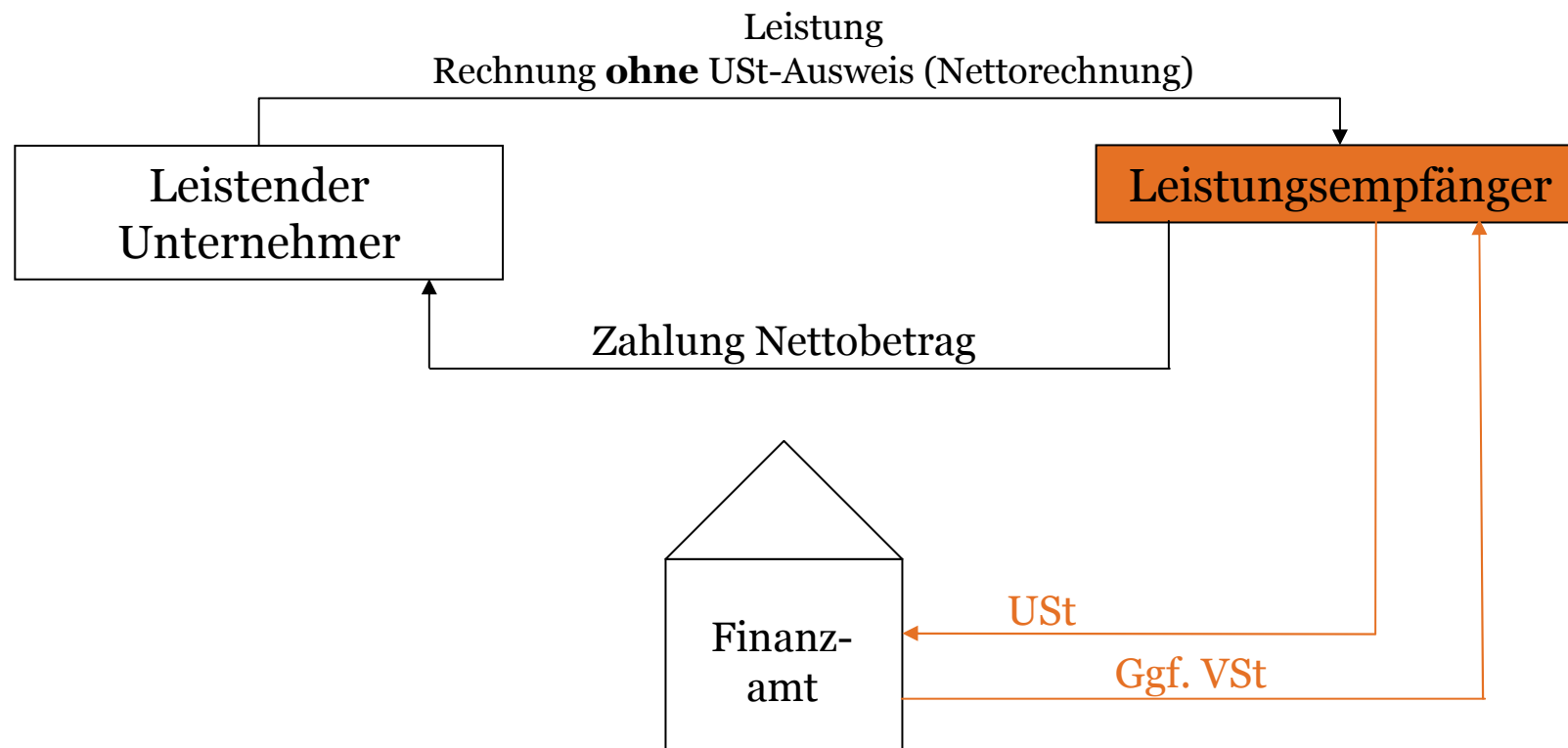
- **Regelbesteuerung**



Aktuelles zum Steuerrecht

2. Umkehr der Steuerschuldnerschaft - § 13b UStG

- Reverse Charge Verfahren



Aktuelles zum Steuerrecht

2. Umkehr der Steuerschuldnerschaft - § 13b UStG

- **Bauleistungen**
 - **Werklieferungen** oder sonstige Leistungen, die der
 - Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen

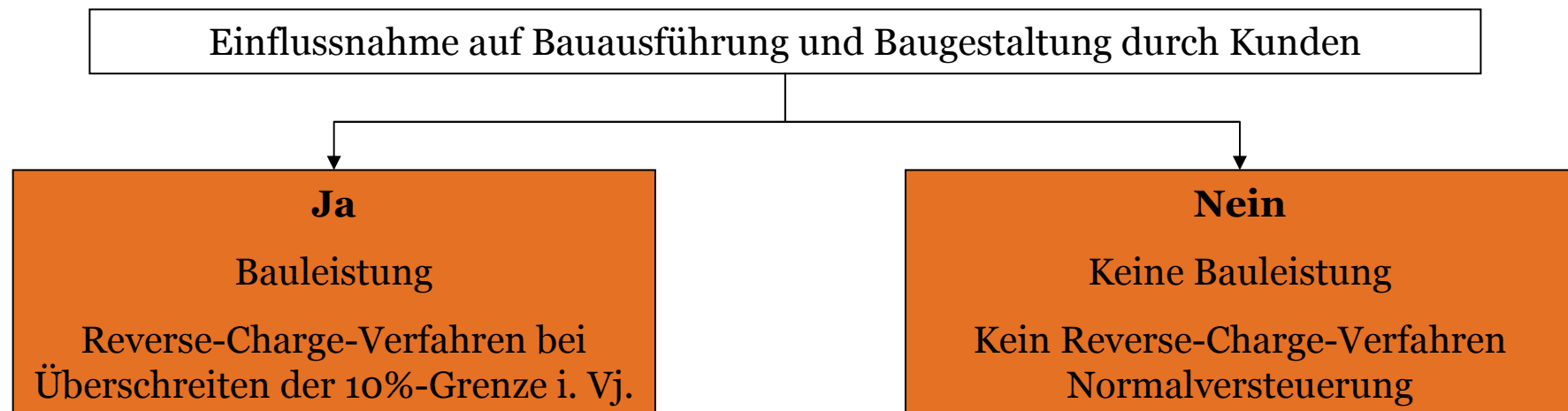
- **Bauleistender**
 - **empfängt** Bauleistungen
 - ist Unternehmer
 - **erbringt** seinerseits **nachhaltig** Bauleistungen
 - Nachhaltigkeit: Bauleistungen im Vorjahr **> 10 %** des „Weltumsatzes“

Aktuelles zum Steuerrecht

2. Umkehr der Steuerschuldnerschaft - § 13b UStG

▪ Bauträger

- Herstellung eines Gebäudes auf einem eigenen oder zu beschaffenden Grundstück
- Bauträger übertragen bebaute Grundstücke
- Erbringt der Bauträger damit Werklieferungen (Bauleistungen)?



Aktuelles zum Steuerrecht

2. Umkehr der Steuerschuldnerschaft - § 13b UStG

- **Billigkeitsregelung** bis 31. Dezember 2010:
 - Keine Beanstandung der Normalversteuerung, wenn der Leistende die USt zutreffend versteuert hat
 - Nach dem 31. Dezember 2010 keine Billigkeitsregelung – zwingende Anwendung von § 13b UStG
 - Abrechnung ohne USt
 - Verlagerung der Steuerschuld auf den Bauträger als Leistungsempfänger

Aktuelles zum Steuerrecht

2. Umkehr der Steuerschuldnerschaft - § 13b UStG

▪ Problembereiche

- Bauträger schuldet die USt auch, wenn er den Subunternehmer brutto bezahlt hat und der Subunternehmer die USt an das Finanzamt abgeführt hat
- Kein Vorsteuerabzug des Bauträgers
- Anzahlungen vor 1. Januar 2011 mit USt vom Subunternehmer – Schlussrechnung nach 31. Dezember 2010 ohne USt nach § 13b UStG
 - Nichtbeanstandung unterschiedlicher Behandlung von Anzahlung und Schlussrechnung
- Korrektur der Umsatzsteuer durch den Leistenden vor 2011 ohne Erstattung an den Leistungsempfänger
- Insolvenz des Leistenden

Aktuelles zum Steuerrecht

2. Umkehr der Steuerschuldnerschaft - § 13b UStG

- **EuGH - Vorlage des BFH** vom 30. Juni 2011, V R 37/10:
 - Werden auch (Werk-)Lieferungen von dem Begriff Bauleistung erfasst?
 - Wenn, ja:
Ist es zulässig, § 13b UStG nur auf bestimmte Untergruppen von Leistungen – wie einzelne Arten von Bauleistungen – an bestimmte Leistungsempfänger anzuwenden
- ➔ Relevante Fälle offen halten

Aktuelles zum Steuerrecht

3. Steuerabkommen mit der Schweiz

- Unterzeichnung am 21. September 2011
- Bestätigung durch Gesetzgeber steht noch aus
- Geplantes Inkrafttreten ab 1. Januar 2013
- Kernregelungen:
 - **Legalisierung** von unversteuertem Vermögen
 - Zukünftige Sicherung des Besteuerungsaufkommens
- Anwendungsbereich
 - **Natürliche Personen**, die in Deutschland ansässig sind (Wohnsitz)
 - Auch über transparente Strukturen (Trust, Stiftung)
 - Keine Anwendung auf intransparente juristische Personen (z.B. Kapitalgesellschaften)

Aktuelles zum Steuerrecht

3. Steuerabkommen mit der Schweiz

- Vergangenheitsbesteuerung

Option 1:

- Einmalige anonyme **Pauschalbesteuerung** zwischen **19 % bis 34 %**
- Abhängig von der Dauer sowie Anfangs- und Endbestand des Kapitalbestandes in der Schweiz
 - ➔ Durch pauschale Nachversteuerung gelten offene Steuerschulden als erloschen

Option 2:

- Wahl der individuellen Versteuerung
 - ➔ Mitteilung an deutsche Steuerbehörden

Aktuelles zum Steuerrecht

3. Steuerabkommen mit der Schweiz

- Vergangenheitsbesteuerung

Option 3:

- Keine Entscheidung
 - automatische Einbehaltung der Abgeltungsteuer
- Ausdrückliche Mitteilung, dass weder Option 1 noch Option 2 gewünscht ist
 - Zwangsweise Schließung der Schweizer Konten/Depots
 - Meldung an deutsche Steuerbehörden?

Verfahren:

- Informationen an Kunden durch Schweizer Banken Jan./Febr. 2013
- Optionswahl der Betroffenen bis Ende Mai 2013

Aktuelles zum Steuerrecht

3. Steuerabkommen mit der Schweiz

Für alle, die es genau wissen wollen

Berechnung des Steuerbetrags:

$$SB = \max \left\{ s \cdot \left[\frac{2}{3} \left(K_r - \frac{n}{8} \cdot K_b \right) + \frac{1}{3} \left(\frac{n}{10} \cdot K_r + \frac{2}{10} \cdot \left(\frac{K_{9'} + K_{10'}}{2} \right) \right) \right] \right. \\ \left. s_{\min} \cdot K_r \right\}$$

wobei:

$$K_{9'} = K_r + K_r \cdot r$$

$$K_{10'} = K_r + K_r \cdot 2 \cdot r$$

$$K_r \begin{cases} K_8 & , \text{ falls } K_{10} < K_8 \\ K_{10} & , \text{ falls } K_8 \leq K_{10} \leq 1,2 \cdot K_8 \\ \max \left\{ \begin{array}{l} 1,2 \cdot K_8 \\ K_8 + \sum_{i=9}^{10} \text{Wertsteigerungen} + \sum_{i=1}^8 \text{Rückflüsse} \end{array} \right\} & , \text{ falls } K_{10} > 1,2 \cdot K_8 \end{cases}$$

Um Negativsteuern zu verhindern, gilt:

Falls $K_r - \frac{n}{8} \cdot K_b < 0$, wird diese Größe gleich null gesetzt.

| | |
|--|--|
| SB | Steuerbetrag |
| s | Steuersatz (34 Prozent) |
| K_r | Relevantes Kapital |
| n | Anzahl Jahre der Bankbeziehung vor dem 31.12.2010, 0 ≤ n ≤ 8. |
| K_b | Kapitalbestand am Ende des Jahres, in dem die Bankbeziehung eröffnet wurde. Für Bankbeziehungen, die vor dem 1.1.2003 eröffnet wurden, ist der Kapitalbestand am 31.12.02 maßgebend. |
| i | Jahr i, 1 ≤ i ≤ 10, wobei das Jahr 1 am 1.1.2003 beginnt. |
| K_i | Kapitalbestand am Ende des Jahres i. |
| K₈ | Kapitalbestand am Ende des achten Jahres (31.12.2010). |
| K₁₀ | Kapitalbestand am Ende des zehnten Jahres (31.12.2012). |
| K_{9'}, K_{10'} | Fiktives Kapital am Ende des neunten (31.12.2011) respektive des zehnten Jahres (31.12.2012). |
| r | Rendite (3 Prozent jährlich) |
| s_{min} | Minimalsteuersatz (19 Prozent) |
| Rückflüsse | Zuflüsse in den Jahren 9 und 10, welche Abflüsse in den Jahren 1 bis 8 kompensieren. |

Quelle: F.A.Z.

F.A.Z.-Grafik Walter

Aktuelles zum Steuerrecht

3. Steuerabkommen mit der Schweiz

- Zukünftige Besteuerung
 - Künftige Kapitalerträge werden mit **26,375% Abgeltungsteuer** (Quellensteuer) belegt (anonyme Besteuerung)
 - Individuelle Besteuerung in Deutschland optional
 - ➔ Meldung an deutsche Steuerbehörden

- Auskunftsgesuche
 - Verhinderung der "Abwanderung" von neuem Kapital in die Schweiz
 - Bedürfen eines plausiblen Anlasses, Anzahl beschränkt
 - Keine "fishing expeditions" (Ermittlungen ins Blaue)

Aktuelles zum Steuerrecht

3. Steuerabkommen mit der Schweiz

- Ausblick/Handlungsbedarf
 - Bisher noch keine Verabschiedung in parlamentarischen Gremien
 - Ggf. Nachverhandlungen in einzelnen Punkten möglich
 - Ankauf von „Steuer-CDs“ zukünftig nicht ausgeschlossen

 - Betroffene sollten Vergleichsberechnungen für die Vergangenheit durchführen
 - ggf. strafbefreiende Selbstanzeige trotz pauschaler Besteuerungsmöglichkeit

Aktuelles zum Steuerrecht

4. Erbschaftsteuerrichtlinien 2011

- Ersetzen die Erbschaftsteuer-Richtlinien 2003 (ErbStR 2003) vom 17.03.2003 (BStBl. I, Sondernr. 1/2003, 2)
- Fassen diverse Ländererlasse und Verfügungen seit der Erbschaftsteuerreform zusammen
- Auf alle Erwerbsfälle anzuwenden, für die die Steuer **nach dem 31. Oktober 2011** entsteht
- Für Erwerbsfälle, für die die Steuer **vor dem 1. November 2011** entstanden ist, "soweit sie geänderte Vorschriften des ErbStG und des BewG betreffen, die vor dem 1. November 2011 anzuwenden sind."

Aktuelles zum Steuerrecht

4. Erbschaftsteuerrichtlinien 2011

- Ausgewählt: Grundstücksüberlassung im Rahmen eines Wohnungsunternehmens
 - **Dritten zur Nutzung** überlassene Grundstücke, Grundstücksteile, grundstücksgleiche Rechte und Bauten gehören grundsätzlich zum (schädlichen) Verwaltungsvermögen, § 13b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 ErbStG
 - Diese zählen nach § 13b Abs. 2 S. 2 Nr. 1 Bstb. d) ErbStG dann nicht zum (schädlichen) Verwaltungsvermögen, wenn
 - der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen i. S. d. § 181 Abs. 9 BewG besteht und
 - dessen Erfüllung einen **wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb** (§ 14 AO) erfordert.

Aktuelles zum Steuerrecht

4. Erbschaftsteuerrichtlinien 2011

- Ausgewählt: Grundstücksüberlassung im Rahmen eines Wohnungsunternehmens

Das Vorliegen eines **wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs** gemäß R 13b.13 Abs. 3 ErbStR-E 2011

- bestimmt sich aufgrund verschiedener **Indizien**
 - Umfang der Geschäfte
 - Unterhalten eines Büros
 - Buchführung zur Gewinnermittlung
 - umfangreiche Organisationsstruktur zur Durchführung der Geschäfte
 - Bewerbung der Tätigkeit und Anbieten der Dienstleistung/der Produkte einer breiteren Öffentlichkeit gegenüber
- ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn das Unternehmen **mehr als 300 eigene Wohnungen** hält.

Aktuelles zum Steuerrecht

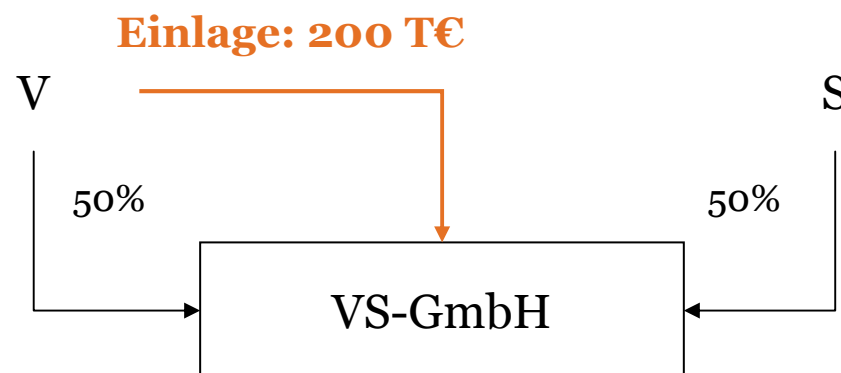
5. Weitere aktuelle Informationen

- **Beitreibungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz vom Bundesrat am 25.11 2011 verabschiedet**
 - Umsetzung der EU-Richtlinie vom 16.03.2010 über die Amtshilfe bei der Beitreibung von Forderungen in Bezug auf bestimmte Steuern, Abgaben und sonstige Maßnahmen
 - Weitere steuerrechtliche Änderungen, u. a.
 - Berücksichtigung von Aufwendungen für eine erstmalige Berufsausbildung
 - Suspendierung der Sanierungsklausel in § 8c KStG
 - Schenkungen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Kapitalgesellschaften

Aktuelles zum Steuerrecht

5. Weitere aktuelle Informationen

- Beitreibungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz
 - Schenkungen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Kapitalgesellschaften



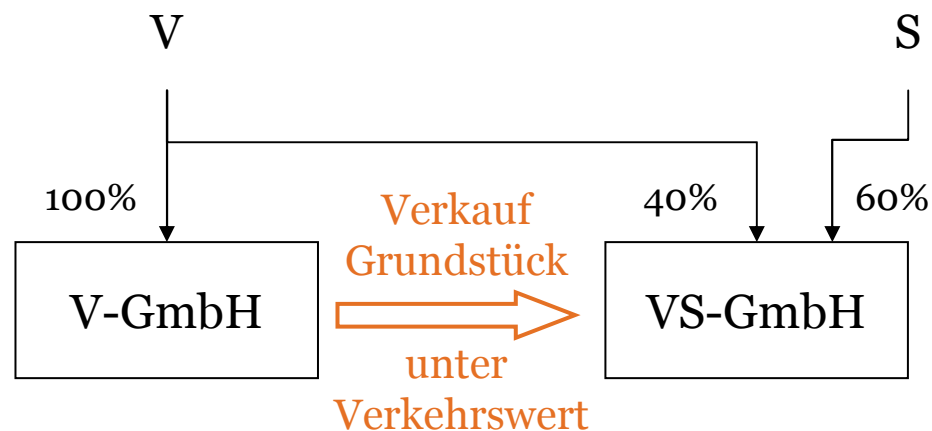
erlangt einen Vermögensvorteil von 100 T€

FOLGE: **Schenkung** von V an S in Höhe von 100 T€

Aktuelles zum Steuerrecht

5. Weitere aktuelle Informationen

- Beitreibungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz
 - Schenkungen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Kapitalgesellschaften

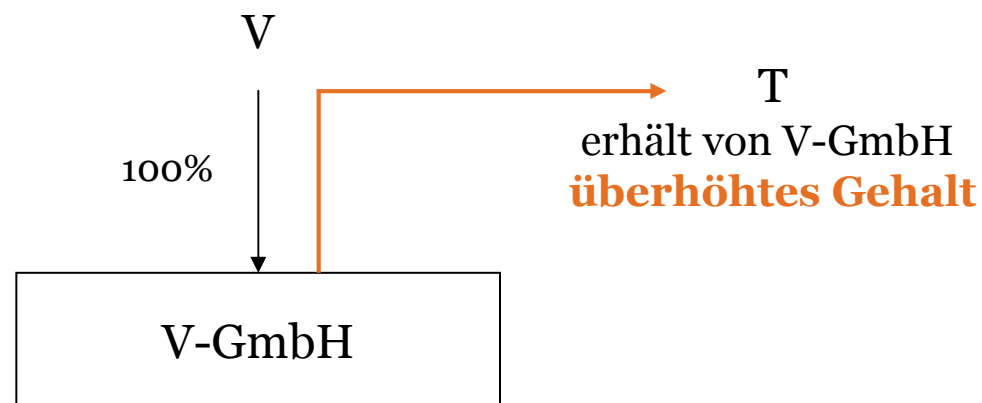


erlangt einen Vermögensvorteil
FOLGE: **Schenkung** von V an S

Aktuelles zum Steuerrecht

5. Weitere aktuelle Informationen

- Beitreibungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz
 - Schenkungen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Kapitalgesellschaften



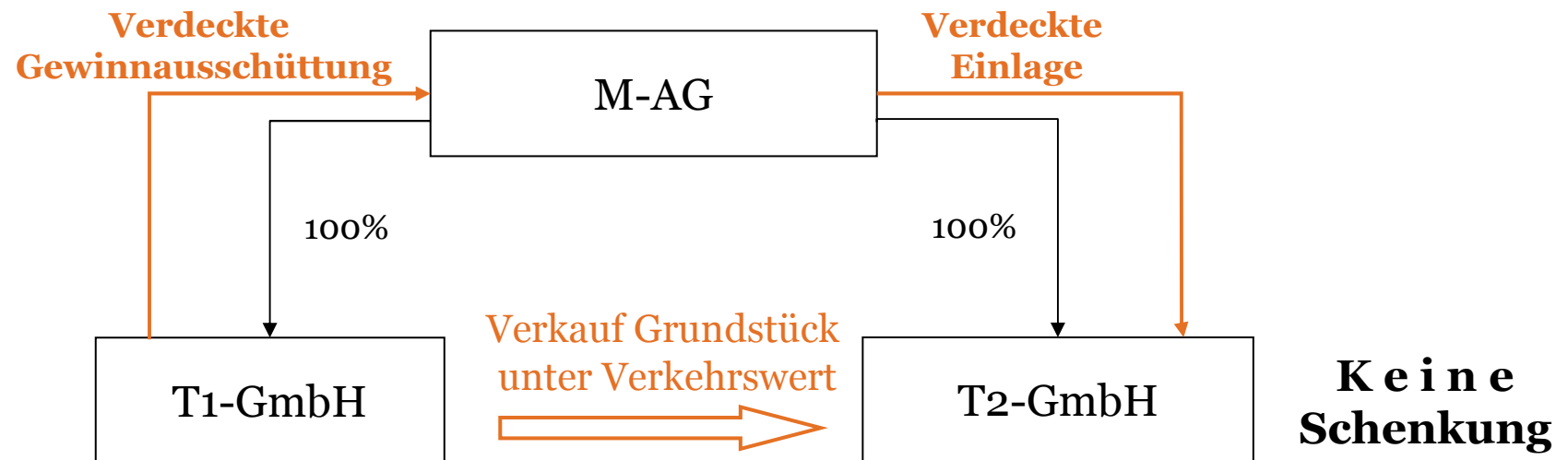
FOLGE: **Schenkung**
von V an T

nicht:
von V-GmbH an T

Aktuelles zum Steuerrecht

5. Weitere aktuelle Informationen

- Beitreibungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz
 - Schenkungen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Kapitalgesellschaften



Aktuelles zum Steuerrecht

5. Weitere aktuelle Informationen

- Zeitnahe Betriebsprüfung
 - Änderung der Betriebsprüfungsordnung:
 - Steuerpflichtige können für eine zeitnahe Betriebsprüfung ausgewählt werden
 - **Zeitnah** =
der Prüfungszeitraum umfasst einen/mehrere gegenwartsnahe Besteuerungszeiträume

Aktuelles zum Steuerrecht

5. Weitere aktuelle Informationen

- Reform der **Verlustverrechnung**
 - Im Gespräch sind:
 - Abschaffung der Mindestbesteuerung
 - Zeitliche Begrenzung des Verlustvortrages
 - Abschaffung/Neuregelung des Verlustwegfalls (§ 8c KStG)
 - Prämissen:
 - Aufkommensneutralität
 - Verfassungsrechtliche Zulässigkeit
 - Vereinheitlichung der Bemessungsgrundlage in der EU
 - Kein konkretes Ergebnis vorhersehbar:
 - Bestehende Verlustvorträge nutzen!

**TRINAVIS-Mandantenseminar
Steuern und Bilanzen 2011/2012**

**Finanzierungsentscheidung und
Steuerbelastung**

Werner Verdenhalven

Inhalt

- I. Einflussfaktoren der Steuerbelastung
- II. Finanzierungsfreiheit und Steuerrecht
- III. Belastung der Eigenfinanzierung
- IV. Belastung der Fremdfinanzierung
- V. Gesellschafterfremdfinanzierung
- VI. Hybride Finanzierungen

I. Einflussfaktoren der Steuerbelastung

1. Rechtsform / Belastungsvergleich der laufenden Einkünfte

| | | |
|--|-----------------|-----------------------|
| a) Personengesellschaft | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Gesellschaft: Belastung mit GewSt 3,5 % Messbetrag x 410 % Hebesatz Bln = | | 14,35 % |
| <ul style="list-style-type: none"> Gesellschafter: Belastung mit ESt max. 45 % + 5,5 % SolZ zur ESt = | 47,48 % | |
| <ul style="list-style-type: none"> EST-Ermäßigung: 3,8 x GewSt-Messbetrag = | <u>-13,30 %</u> | <u>34,18 %</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> Gesamtbelastung | | 48,53 % |

I. Einflussfaktoren der Steuerbelastung

| | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| b) Kapitalgesellschaft | | | | |
| ▪ Gesellschaft: Belastung mit KSt + GewSt | | | | |
| 15 % KSt + 5,5 % SolZ zur KSt | 15,83 % | | | |
| 3,5 % GewSt-Messb. x 410 % HebeS. Bln = | <u>14,35 %</u> | 30,18 % | 30,18 % | 30,18 % |
| ▪ Gesellschafter: Belastung (Anteilseigner) | | | | |
| (a) TEV bei Anteilen im Betriebsvermögen | | a) | | |
| Dividende (69,82 %) x 60 % x 47,48 % ESt / SolZ = | | <u>19,89 %</u> | | |
| Gesamtbelastung | | 50,07 % | | |
| (b) Abgeltungsteuer bei Anteilen im Privatvermögen | | | b) | |
| Dividende (69,82 %) x 26,38 % ESt / SolZ = | | | <u>18,42 %</u> | |
| Gesamtbelastung | | | 48,60 % | |
| (c) Steuerfreiheit (95 %) bei Anteilen, die von einer KapG gehalten werden | | | | c) |
| | | | | <u>0,77 %</u> |
| Gesamtbelastung | | | | 30,95 % |

I. Einflussfaktoren der Steuerbelastung

2. Einkunftsart / Systemunterschiede

| Gewinneinkünfte | Überschusseinkünfte |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Belastung der Einkünfte und der Einkunftsquelle ▪ Gewerbsteuer, „Anrechnung“ bei Personenunternehmen ▪ synthetische ESt KSt-Flatrate ▪ Realisierung bzw. Verursachung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Belastung nur der Einkünfte Ausnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Kapitalvermögen - Anteile an KapGes - Grundbesitz innerhalb von 10 Jahren ▪ keine Gewerbsteuer ▪ synthetische ESt Abgeltungssteuer von 25 % für Kapitalvermögen ▪ Zufluss bzw. Abfluss |

I. Einflussfaktoren der Steuerbelastung

Beispiel: Gewerbliche und VuV KG

Shopping Mall (Alternative: Wohnungsbestand) in der Rechtsform der GmbH & Co. KG mit Einkünften aus Gewerbebetrieb (Gew-GmbH & Co. KG) oder Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (VuV-GmbH & Co. KG)

- a) Einkünfte: 3 Mio. EUR Überschuss, davon schon abgezogen 1 Mio. EUR Währungsverlust
- b) Verkauf 15 Jahre nach Anschaffung mit Gewinn von 6 Mio. EUR
- c) Restschuld nach Verkauf: 1,5 Mio. Euro; Zinsen: 75 TEUR p. a.
- d) Vererbung, Steuerwert 30 Mio. EUR
- e) Erlass der Restschuld durch Bank

I. Einflussfaktoren der Steuerbelastung

| Gew-GmbH & Co. KG | VuV-GmbH & Co. KG |
|--|--|
| <p>a) Einkünfte: 3 Mio. EUR ESt/GewSt, aber erweiterte Kürzung möglich</p> <p>b) Verkaufsgewinn: 6 Mio. EUR ESt/GewSt, aber erweiterte Kürzung möglich</p> <p>c) Zinsen: 75 TEUR (Betriebsausgaben)</p> | <p>a) Einkünfte: 4 Mio. EUR ESt/keine GewSt</p> <p>b) Verkaufsgewinn: 0,0 EUR</p> <p>c) Zinsen: 0,0 EUR (keine Werbungskosten; aA: FG Düsseldorf DRStRE 2011, 1374)</p> |

I. Einflussfaktoren der Steuerbelastung

| Gew-GmbH & Co. KG | VuV-GmbH & Co. KG |
|--|--|
| <p>d) ErbSt/Shopping Mall: mind. 11 % von 30 Mio. EUR (keine Verschonung da Verwaltungsvermögen)</p> <p>ErbSt/Wohnungsbestand: 0 % von 30 Mio. EUR, Verschonung wenn wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb</p> <p>e) Verzicht: 48,53 % ESt/GewSt von 1,5 Mio. EUR, keine erweiterte Kürzung (Sanierungsgewinn?)</p> | <p>d) ErbSt/Shopping Mall: mind. 11 % von 30 Mio. EUR (keine Verschonung, weil kein Betriebsvermögen)</p> <p>ErbSt/Wohnungsbestand: wie Shopping Mall</p> <p>e) Verzicht: keine Belastung</p> |

I. Einflussfaktoren der Steuerbelastung

3. Finanzierung

| Eigenfinanzierung | Fremdfinanzierung |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beteiligungsfinanzierung (Gründung; Kapitalerhöhung) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreditfinanzierung ▪ Rückstellungsbildung ▪ Gesellschafterfremdfinanzierung |
| Hybride Finanzierungen | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Genusskapital ▪ stille Beteiligung | |

II. Finanzierungsfreiheit und Steuerrecht

Einfluss des Steuerrechts auf die Finanzierung (Überblick)

- Grundsatz der **Finanzierungsfreiheit**
- **Eingeschränkte Abzugsfähigkeit** des Finanzierungsaufwandes
- **Hinzurechnung** von Finanzierungsaufwendungen bei der Gewerbesteuer
- Verstoß gegen das **Korrespondenzprinzip**
- Eingeschränkte Berücksichtigung von **Wertminderungen bei Gesellschafterforderungen**
- **Steuersatzdifferenzen** (durch Abgeltungsteuer)

III. Belastung der Eigenfinanzierung

1. Beteiligungsfinanzierung

| Kapitalgesellschaft | Personengesellschaft |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufbringung des Kapitals, grundsätzlich keine Belastung, eventuell Steuerpflicht bei Einbringung von Sacheinlagen, Vermeidung durch Einbringung in die gesamthänderische Einlage | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kapitalerhöhung durch Einlage <ul style="list-style-type: none"> - Steuerpflicht bei der Einbringung von Sacheinlagen beim Anteilseigner | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kapitalerhöhung durch Einlage <ul style="list-style-type: none"> - Steuerpflicht bei der Einbringung von Sacheinlagen beim Gesellschafter, Vermeidung: siehe oben |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln <ul style="list-style-type: none"> - keine Einkünfte beim Gesellschafter (§ 1 KapErhStG); - Einfluss auf die Anschaffungskosten der Anteile (§ 3 KapErhStG) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln <ul style="list-style-type: none"> - keine Belastung |

III. Belastung der Eigenfinanzierung

| Kapitalgesellschaft | Personengesellschaft |
|--|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dotierung der Kapitalrücklage (§ 272 Abs. 2 HGB) <ul style="list-style-type: none"> - HB: Wahlrecht für erfolgsneutralen oder erfolgswirksamen Ausweis sonstiger Zuzahlungen (§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) - StB: stets (neutrale) Einlagen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 EStG); <p>Problem: Verzicht auf wertgeminderte Gesellschafterforderung (vgl. "Gesellschafterfinanzierung")</p> | |

III. Belastung der Eigenfinanzierung

2. Selbstfinanzierung / Thesaurierung

| Kapitalgesellschaft | Personengesellschaft |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Thesaurierungsanreiz ("Lock-In-Effekt") | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Thesaurierungsbegünstigung (§ 34a EStG) Flatrate von 28,5 % / Nachsteuer von 25 % |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewinnverteilungsbeschluss löst Besteuerung beim Anteilseigner aus (§ 20 V EStG); Zufluss im PV (§ 11 EStG) bzw. Aktivierung im BV (§ 5 I EStG) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewinnbesteuerung des Gesellschafters ist unabhängig von „Ausschüttung“/ Entnahme des Gewinns; Besteuerung bei Realisierung |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ "Auskehrung der Liquidität" durch Darlehen an Gesellschafter <ul style="list-style-type: none"> - Zinslosigkeit und Ausfall des Darlehens können vGA sein | <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Auskehrung der Liquidität“ durch Darlehen an Gesellschafter <ul style="list-style-type: none"> - Entnahme des „Darlehensbetrages“ bei nicht fremdüblichen Konditionen, FinVerw DStR 1994, 582 |

III. Belastung der Eigenfinanzierung

Beispiele

(1) Unverzinsliches Darlehen einer GmbH

Die A-GmbH gewährt dem Anteilseigner A ein unverzinsliches oder unterverzinsliches Darlehen von 1 Mio. EUR.

- In Höhe der entgangenen Zinsen erhöht sich das Einkommen der A-GmbH (vGA) mit einer Belastung von 30 %;
- A hat die entgangenen Zinsen als zugeflossene vGA zu besteuern (TEV oder Abgeltungssteuer). Er kann fiktive Schuldzinsen als Werbungskosten in gleicher Höhe abziehen, wenn Darlehen im Einkunftsbereich verwendet wird.
- Teilwertabschreibung der Forderung ist auf vGA

III. Belastung der Eigenfinanzierung

(2) Unverzinsliches Darlehen einer KG

A-GmbH & Co. KG gewährt dem Kommanditisten A ein unverzinsliches Darlehen von 1 Mio. EUR. Das Kapitalkonto des A ist durch Verluste und Entnahmen der Vorjahre negativ geworden. In den letzten 10 Jahren sind A abzugsfähige Verluste von 2 Mio. EUR zugewiesen worden. Die Haftsumme für A beträgt 50 TEUR.

- Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist das Darlehen entnommen.
- Wegen der Zuweisung von abzugsfähigen Verlusten in der Vergangenheit liegt zugleich der Tatbestand der Gewinnbesteuerung nach § 15a III EStG (1 Mio. EUR ./ 50 TEUR) vor.

IV. Belastung der Fremdfinanzierung

| Kapitalgesellschaft | Personengesellschaft |
|---|----------------------|
| <p>1. Zinsschranke (§ 4h EStG/ § 8a KStG n. F.) seit VZ 2008</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorgängervorschriften (10 %-Erläss, § 8a KStG a. F. <ul style="list-style-type: none"> - Zweck der Vorschrift: Verhinderung des Abflusses inländischen Steuersubstrats als Zinsen ins Ausland; Normadressaten sind auch Inländer, um EU-Rechtswidrigkeit zu vermeiden - Zinsaufwand bleibt abzugsfähig, wenn <ol style="list-style-type: none"> (1) Zinsaufwand geringer als 3 Mio. EUR oder (2) Betrieb nicht konzernzugehörig ist oder (3) wenn Betrieb konzernzugehörig, aber EK-Quote gleich hoch wie im Konzern ist | |

IV. Belastung der Fremdfinanzierung

| Kapitalgesellschaft | Personengesellschaft |
|--|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rückausnahme: von (2) und (3) schädliche Gesellschafterfremdfinanzierung (Zinsen > 10 % des Zinssaldos an Gesellschafter mit einer Beteiligung von mehr als 25 % oder nahestehende Person oder rückgriffsberechtigten Dritten) | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rechtsfolge der Zinsschranke: Nichtabzugsfähigkeit der Zinsen, die über den Zinsertrag hinausgehen in Höhe von 30% der steuerlichen EBITDA | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung der Zinsschranke durch Aufteilung der Investition auf mehrere Gesellschaften oder Wahl einer VuV-Gesellschaft (vgl. § 8a Abs. 1 Satz 4 KStG) | |

IV. Belastung der Fremdfinanzierung

| | |
|---|--|
| | 2. Überentnahmen (§ 4 Abs. 4a EStG) |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinzurechnung bei der GewSt von Zinsen und Finanzierungsbestandteilen bei Mieten, Leasingraten, etc. in Höhe von 25 % (§ 8 Nr. 1 lit. a) – f) GewStG) - Kaskadeneffekt | |
| | 4. Beschränkung der Finanzierung durch Teileinkünfteverfahren (TEV), § 3c II EStG |

IV. Belastung der Fremdfinanzierung

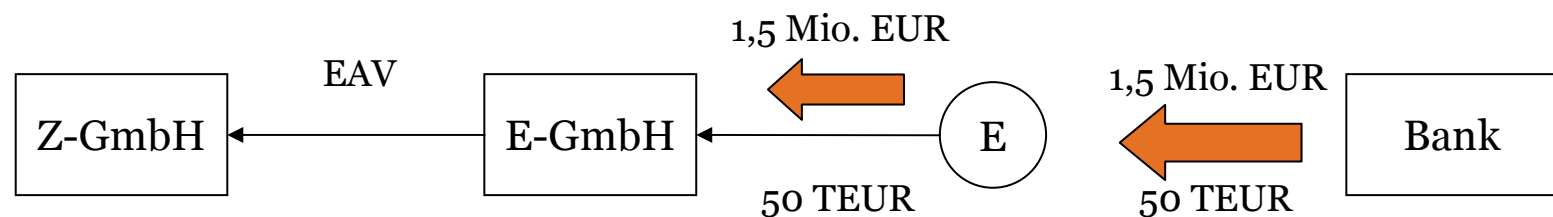
Beispiel:

(1) Finanzierter Kauf eines GmbH-Anteils

E kauft Anteile an Z-GmbH für 1,5 Mio. EUR und finanziert den Kaufpreis durch Bankkredit (50 TEUR Zinsen pro Jahr). Da die Zinsen im Zusammenhang mit der Beteiligung des E an der Z-GmbH stehen, ist Abzug nur in Höhe von 60 % zulässig (§ 3 Nr. 40, 3c II EStG)

Gestaltung:

Nicht E kauft Z-GmbH, sondern die E-GmbH, die dem E gehört. E-GmbH erhält ein Darlehen von E zur Belegung des Kaufpreises



IV. Belastung der Fremdfinanzierung

(2) Nicht fremdübliches Darlehen an eine GmbH

A hält Anteile an der S-GmbH in seinem Betriebsvermögen; ursprüngliche Anschaffungskosten: 1 Mio. EUR. Er hat vor Jahren der S-GmbH ein Gesellschafterdarlehen von 3 Mio. EUR gewährt, für das seit einem Jahr nur noch 0,5 % Zinsen geschuldet sind und für das die GmbH keine ausreichenden Sicherheiten bestellt hat. Beteiligung und Darlehen sollen aktuell und nachhaltig nur noch einen Wert von jeweils 300 TEUR haben.

- Abschreibung der Beteiligung um 700 TEUR, Aufwand kann nur zu 60 % steuerlich berücksichtigt werden (§ § 3 Nr. 40, 3c II EStG)
- Keine entsprechende Regelung für Abschreibungsaufwand von 2,7 Mio. EUR hinsichtlich der Forderung; jedoch Abzugsverbot für Kapitalgesellschaft als Gesellschafter (§ 8b III S. 4 KStG)
- **Aber:** Finanzverwaltung will Abzugsbeschränkung für die Beteiligung auch auf nichtfremdübliche Gesellschafterdarlehen anwenden (BMF-Schreiben vom 8. November 2010, BStBl I 2010, 1292)

IV. Belastung der Fremdfinanzierung

Rückstellungen (§ 249 HGB, § 5 I Satz 1 EStG)

| | HB | StB |
|---|-------------------------------------|------------------------------|
| (1) Rückstellung für ungewisse Verb. - Abzinsung | Gebot RLZ > 1 Jahr: Marktzins | Gebot RLZ > 1 Jahr: 5,5% |
| Rückstellung für Pensionen - Ansatz | Gebot Barwert | Gebot Teilwert, § 6a EStG |
| (2) Drohverlustrückstellung - Abzinsung | Gebot wie (1) | Verbot - |
| (3) Rückstellung für Instandhaltung von weniger als 3 Monaten - Abzinsung | Gebot Nein | Gebot Nein |
| (4) Kulanzrückstellung - Abzinsung | Gebot wie (1) | Gebot wie (1) |

V. Gesellschafterfremdfinanzierung

| Kapitalgesellschaft | Personengesellschaft |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesellschafterdarlehen ist Fremdkapital | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesellschafterdarlehen ist Fremdkapital in der Gesamthandsbilanz und Forderung in der Sonderbilanz I |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rangrücktritt zur Vermeidung einer Überschuldung lässt Fremdkapitalcharakter unberührt | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abzinsungsgebot (§ 6 I Nr. 3a lit. e EStG) gilt auch für Gesellschafterdarlehen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Abzinsungsgebot wegen Eigenkapitalqualifizierung der Gesellschafterverbindlichkeit (BFH in BFH/NV 2008, 1301) |

V. Gesellschafterfremdfinanzierung

| Kapitalgesellschaft | Personengesellschaft |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verzicht auf werthaltiges Darlehen: <ul style="list-style-type: none"> - Einlage bei Gesellschaft und nachträgliche AK auf die Beteiligung beim Anteilseigner ▪ Verzicht auf nicht werthaltiges Darlehen: <ul style="list-style-type: none"> - Ertrag bei KapGes (BFH GrS 1/94) - keine nachträglichen AK auf die Beteiligung beim Anteilseigner, sondern Aufwand, - Abzugsverbot für Aufwand bei Kapitalgesellschaften gemäß § 8b III Satz 4 KStG | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verzicht auf werthaltiges Darlehen: <ul style="list-style-type: none"> - Einlage in der Gesamthandsbilanz und Entnahme aus der Sonderbilanz I ▪ Verzicht auf nicht werthaltiges Darlehen: <ul style="list-style-type: none"> - Ertrag in der Gesamthandsbilanz und korrespondierender Aufwand in der Sonderbilanz I o d e r EK-Qualität des Darlehens? |

V. Gesellschafterfremdfinanzierung

Beispiel:

Verzicht auf wertgemindertes Darlehen an eine GmbH

Sachverhalt wie auf Folie 21. A will auf seine Forderung zu Gunsten der GmbH verzichten

- GmbH muss in Höhe des nichtwerthaltigen Teils des Darlehens einen Ertrag von 2,7 Mio. EUR ausweisen.
- Forderungsverzicht ist in Höhe von 300 TEUR neutrale Einlage.
- A hat Aufwand von 2,7 Mio. EUR Abzug, steuerlicher Abzug ist zweifelhaft.
- In Höhe von 300 TEUR liegen weitere Anschaffungskosten auf die Beteiligung vor
- **Hinweis** auf normspezifischen Anschaffungskostenbegriff im Sinne des § 17 EStG

VI. Hybride Finanzierungen

1. Genussrechte/Genussscheine

- Genussrecht ist Gläubigerrecht eigener Art, keine gesetzliche Ausgestaltung
- **HB:** Grundsätzlich Fremdkapital; Eigenkapital, wenn längerfristige Überlassung vorliegt, der Rückzahlungsanspruch nachrangig zu befriedigen ist, vollumfängliche Verlustbeteiligung eingeräumt und Vergütung erfolgsabhängig ausgestaltet ist
- **StB:** Eigenkapital bei Beteiligung am Gewinn und Liquidationserlös (§ 8 Abs. 3 Satz 2 KStG); Eigenkapitalfinanzierung führt zur Hinzurechnung beim Einkommen und Behandlung der Zahlungen als Dividenden; bei Fremdkapitalqualifizierung liegt Zinsaufwand und Zinseinnahme vor

VI. Hybride Finanzierungen

2. Stille Gesellschaften

- **Typisch** stille Gesellschaft ohne Beteiligung an stillen Reserven
 - Einkünfte aus **Kapitalvermögen** (§ 20 Abs. 1 Nr. 4 EStG)
 - Steuerpflichtige Veräußerung (§ 20 Abs. 2 Nr. 4 EStG)
 - Abgeltungssteuer mit Ausschluss des WK-Abzuges vermeidbar (§ 32d II Nr. 1 EStG)

VI. Hybride Finanzierungen

- **Atypisch** stille Gesellschaft mit Beteiligung an stillen Reserven
 - Einkünfte aus **Gewerbebetrieb**, Behandlung wie Mitunternehmerschaft
 - Voller Abzug der Refinanzierungszinsen
- Stille Gesellschaft an Ein-Mann-GmbH ist zulässig
- Ausweis der stillen Beteiligung als **Eigenkapital** in HB

**TRINAVIS-Mandantenseminar
Steuern und Bilanzen 2011/2012**

**Fair Value Bewertung von
Immobilien – Fluch oder Segen?**

**Matthias Lowa
Thorsten Schmidt**

Inhalt

- I. Wann und wozu IFRS?
- II. Klassifizierung von Immobilien nach IFRS
- III. Ansatz und Bewertung
- IV. Vergleichende Darstellung
- V. Fair Value Bilanzierung
- VI. Fazit und Würdigung

I. Wann und wozu IFRS? – Anwendungsbereich

- **Gesetzliche Verpflichtung** für kapitalmarktorientierte Unternehmen
 - Pflicht zur Aufstellung eines **Konzernabschlusses** nach den International Financial Reporting Standards (IFRS)
 - auch bei Stellung eines Zulassungsantrags
- **Vertragliche Verpflichtung**
 - z. B. Beteiligung ausländischer Investoren und/oder Banken
 - dann aber befreiende Wirkung nur des **Konzernabschlusses** – **nicht Jahresabschluss**
- **Freiwillige Anwendung**
 - Befreiende Wirkung für den **Konzernabschluss**
 - Aufstellung eines IFRS-**Einzelabschlusses** nur für Zwecke der Offenlegung – Informationsinstrument

I. Wann und wozu IFRS? – Rechnungslegungszwecke

- **HGB-Rechnungslegung**
 - Ausschüttungsbemessung/(Steuerbemessung!?)
 - (Nominal-)Kapitalerhaltung

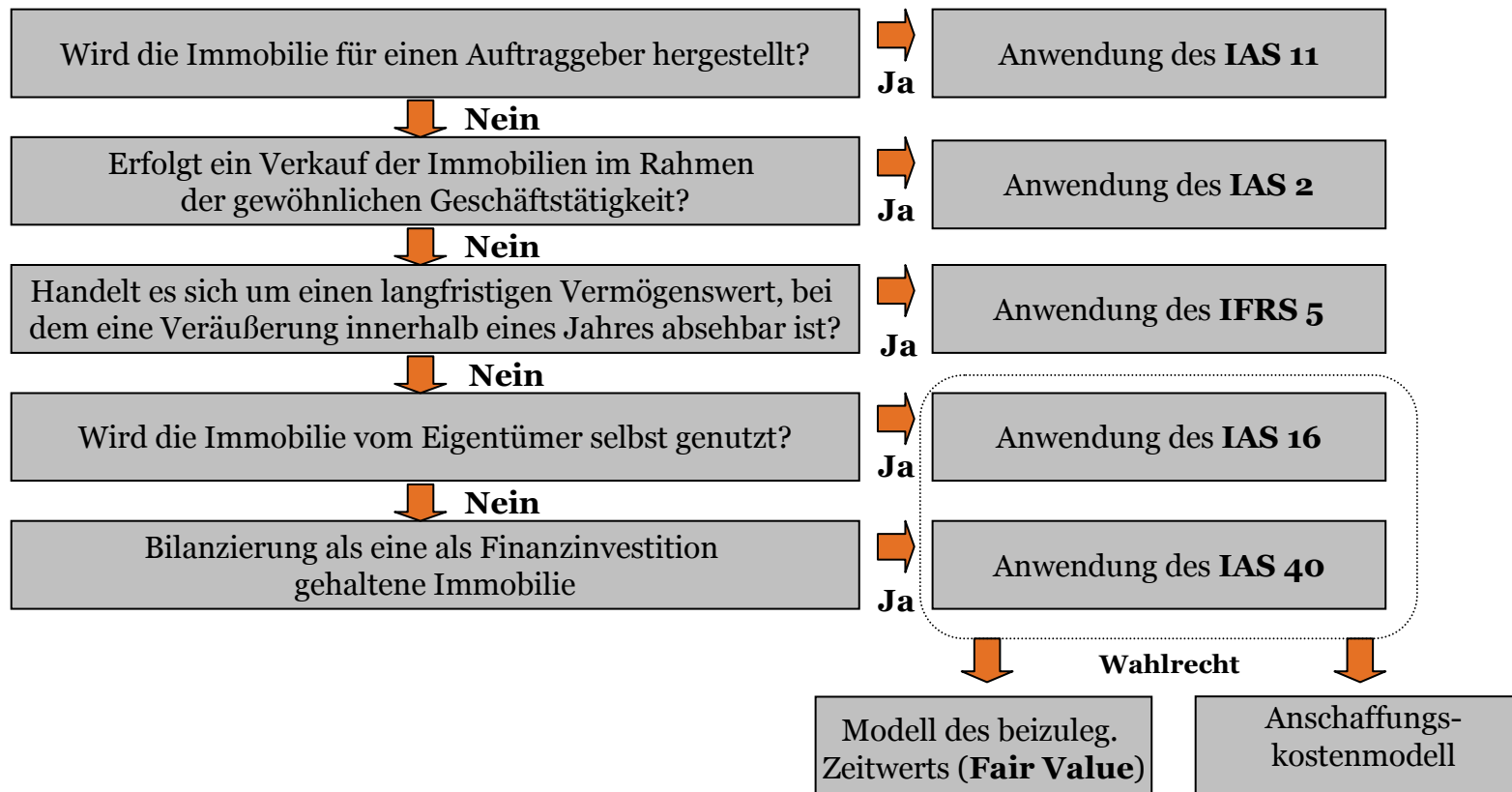
- **IAS/IFRS**
 - Informationsfunktion – insbesondere für Investoren
 - Umsetzung durch andere Interpretation des Vorsichtsprinzips, Betonung der periodengerechten Gewinnermittlung, Zeitwertbewertung (Fair Value)

- Modernisierung des HGB durch BilMoG mit "Spagat" zwischen bisherigen GoB und verstärkter Informationsfunktion (z. B. Ausschüttungssperren)

II. Klassifizierung von Immobilien nach IFRS

| Mögliche Kategorisierungen von Immobilien | | | | |
|--|--|--|--|---|
| Langfristige Auftragsfertigung | Vorräte | Zum Verkauf bestimmte Immobilien | Eigengenutzte Immobilien | Renditeimmobilien |
| <ul style="list-style-type: none"> Bau für einen im Voraus feststehenden Auftraggeber | <ul style="list-style-type: none"> Verkauf im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs | <ul style="list-style-type: none"> Verkauf innerhalb eines Jahres Anwendung bei eigengenutzten Immobilien und Renditeimmobilien Bewertungsvorschriften gelten nicht für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Immobilien | <ul style="list-style-type: none"> Immobilie dient dem eigenen Geschäftsbetrieb | <ul style="list-style-type: none"> Immobilie dient der Erzielung von Mieterträgen bzw. Wertsteigerungen Immobilien im Bau- und Entwicklungsstadium mit künftiger Absicht, diese als Finanzinvestitionen zu halten |
| ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ |
| IAS 11 | IAS 2 | IFRS 5 | IAS 16 | IAS 40 |

II. Klassifizierung von Immobilien nach IFRS



- Die individuelle Haltestrategie bestimmt die bilanziellen Konsequenzen (**Ermessensausübung!**).

III. Ansatz und Bewertung

- **Ansatz**
 - Wahrscheinlich, dass künftiger Nutzen zufließen wird und die AHK verlässlich bestimmt werden können (IAS 40.16, IAS 16.7)
- **Zugangsbewertung**
 - Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten inklusive der direkt zurechenbare Transaktionskosten (IAS 40.20; IAS 16)
 - Anschaffungsnahe Aufwendungen können aktiviert werden, wenn kaufpreismindernd berücksichtigt
- **Folgebewertung**
 - **Wahlrecht** zwischen Anschaffungskosten- und **Neubewertungs-** (IAS 16)/**Fair Value Bewertung** (IAS 40)

III. Ansatz und Bewertung: Fair Value (IFRS 13)

- „Preis, der im Zuge eines geordneten Geschäftsvorfalles unter Marktteilnehmern am Stichtag beim Verkauf gezahlt würde“
- Exit Preis
- Konzept der bestmöglichen Verwendung (Nutzungsalternativen!)
 - Praktisch möglich, rechtlich erlaubt & finanziell machbar
- Bewertungsverfahren/Inputparameter/Bewertungshierarchie
 - Marktpreis (für Immobilien nicht relevant)
 - Modifizierter Marktpreis (eingeschränkt relevant)
 - Modelbasierte Bewertung (Regelfall)
- Fair Value als hypothetischer Wert = der mit größter Wahrscheinlichkeit am Markt erzielbare Preis

III. Ansatz und Bewertung: Ergebnisauswirkung

- **AK-Modell** (IAS 40.56 i. V. m. IAS 16) führt zu einer gleichmäßigen Belastung der GuV unter Anwendung des Komponentenansatzes (IAS 16.43 ff.); ggf. außerplanmäßige Abschreibungen (IAS 16.63 i. V. m. IAS 36)
- **Fair Value Bewertung** führt zur erfolgswirksamen Erfassung sämtlicher Zeitwertänderungen in der GuV (IAS 40.35)
- **Neubewertungsmodell** (Fair Value) führt zu
 - Erfolgswirksamen Erfassung von Wertminderungen
 - Erfolgsneutralen Erfassung von Werterhöhungen (Neubewertungsrücklage)
 - Ausnahme: Auflösung Neubewertungsrücklage

IV. Vergleichende Darstellung

- Wertsensitivität der Bewertungsparameter bei **Fair Value (FV)**-Bewertung (Zahlen in EUR)

| Diskontierungszins | 5,75 % | 6,00 % | 6,25 % | 6,50 % |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Mieteinzahlungen (NKM) | 125.000 | 125.000 | 125.000 | 125.000 |
| Bewirtschaftungskosten (z. B. 20 %) | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 |
| Mietüberschuss | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Barwert (ewige Rente) = FV | 1.739.130 | 1.666.667 | 1.600.000 | 1.538.462 |
| NKM-Vervielfältiger | 13,9 | 13,3 | 12,8 | 12,3 |

- Bewertungsergebnis schwankt bei einem Diskontierungszins zwischen 5,75 % und 6,50 % zwischen TEUR 1.538 und TEUR 1.739 (TEUR 201).

IV. Vergleichende Darstellung

- Alternative Bilanzierung nach **AK-Modell**:
 - AHK = TEUR 1.650 (13,2-fache NKM)
 - Abschreibung p. a. = TEUR 23,1 (Gebäude 70 %; ND 50 Jahre)
 - Ergebnisauswirkungen im Vergleich:

| Diskontierungszins | 5,75 % | 6,00 % | 6,25 % | 6,50 % |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Barwert (ewige Rente) = FV | 1.739.130 | 1.666.667 | 1.600.000 | 1.538.462 |
| AHK | 1.650.000 | 1.650.000 | 1.650.000 | 1.650.000 |
| Ergebniseffekt AK-Modell (saldiert) | -23.100 | -23.100 | -41.930 | -85.007 |
| Ergebniseffekt Fair Value (saldiert) | 55.461 | 4.737 | -41.930 | -85.007 |
| Aktive (+) / Passive (-) latente Steuern (FV) mit t = 30 % | -33.669 | -11.930 | 8.070 | 26.531 |

IV. Vergleichende Darstellung

- **Handelsrechtlich** erfolgt die Abschreibung planmäßig über die Nutzungsdauer
- Außerplanmäßige Abschreibungen sind dann notwendig, wenn die Wertminderung von voraussichtlicher Dauer ist (§ 253 Abs. 3 Satz 3 HGB; s. a. IDW RS WFA 1)

| Diskontierungszins | 5,75 % | 6,00 % | 6,25 % | 6,50 % |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Barwert (ewige Rente) – beizulegender Zeitwert | 1.739.130 | 1.666.667 | 1.600.000 | 1.538.462 |
| AHK | 1.650.000 | 1.650.000 | 1.650.000 | 1.650.000 |
| Buchwert nach planmäßiger Abschreibung | 1.626.900 | 1.626.900 | 1.626.900 | 1.626.900 |
| Buchwert nach weiteren drei Jahren (IDW RS WFA 1) | 1.557.600 | 1.557.600 | 1.557.600 | 1.557.600 |
| Wertminderung? | nein | nein | ja | ja |
| Dauerhaftigkeit? (i. S. v. IDW RS WFA 1) | nein | nein | nein | ja |
| Abwertungsbedarf? | nein | nein | nein | 88.438 |

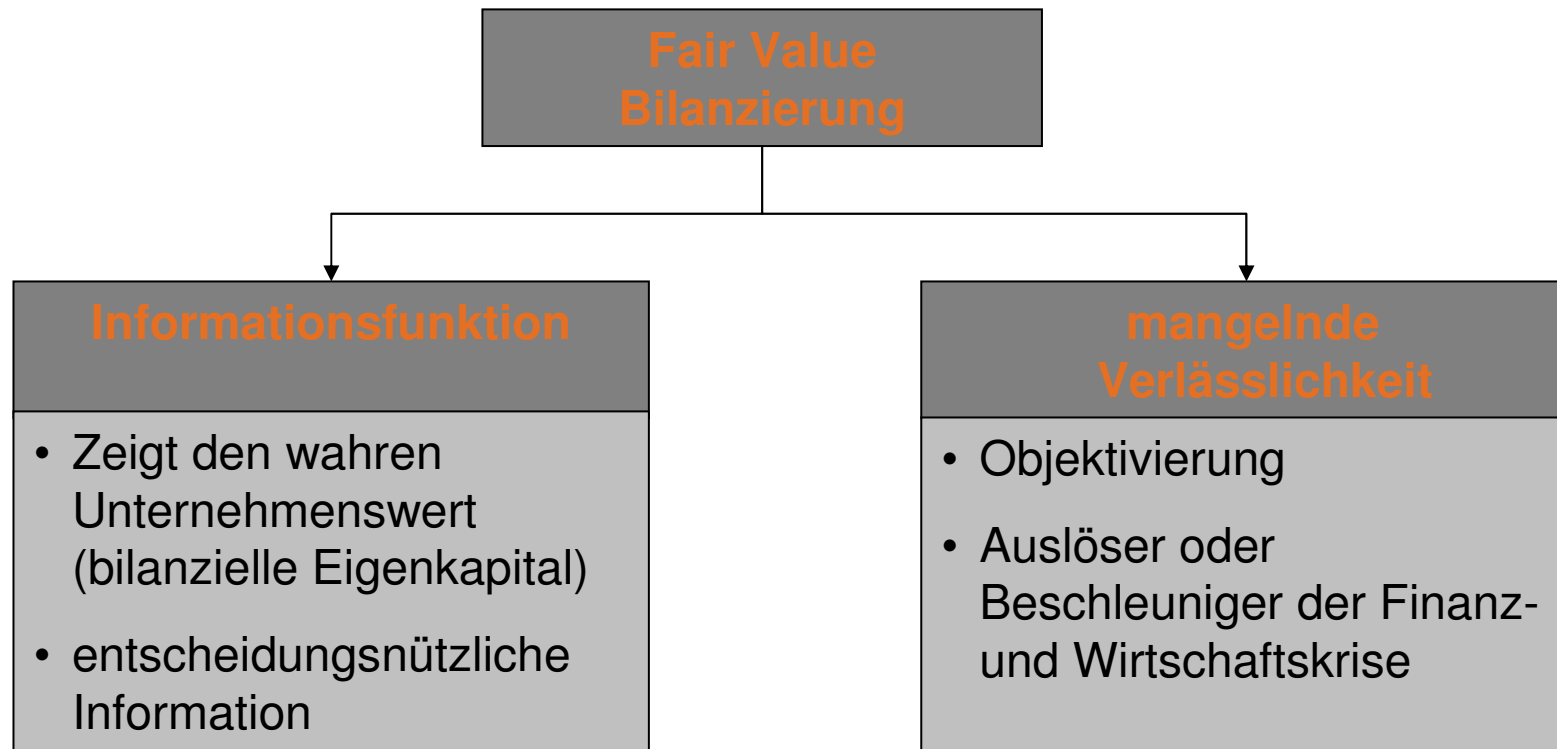
IV. Vergleichende Darstellung

- **Zusammenfassung** der Ergebnisse aufgrund unterschiedlicher Bilanzierung:

| Diskontierungszins | 5,75% | 6,00% | 6,25% | 6,50% |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Barwert (ewige Rente) | 1.739.130 | 1.666.667 | 1.600.000 | 1.538.462 |
| Buchwert HGB | 1.626.900 | 1.626.900 | 1.626.900 | 1.607.762 |
| GuV-Ergebnis HGB | -23.100 | -23.100 | -23.100 | -111.538 |
| Buchwert IFRS – Fair Value | 1.739.130 | 1.666.667 | 1.600.000 | 1.538.462 |
| GuV-Ergebnis IFRS – Fair Value | 55.461 | 4.737 | -41.930 | -85.007 |
| Buchwert IFRS – AK-Modell | 1.626.900 | 1.626.900 | 1.600.000 | 1.538.462 |
| GuV-Ergebnis IFRS – AK-Modell | -23.100 | -23.100 | -41.930 | -85.007 |

- Höhere Volatilität in der Vermögens- und Ertragslage bei Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value)
- Beim AK-Modell ist die Dauerhaftigkeit einer Wertminderung – im Vergleich zum HGB – irrelevant → sofortige Erfassung einer Abwertung

V. Fair Value Bilanzierung: Pro und Contra



V. Fair Value Bilanzierung: Pro

- Fair Value Bilanzierung bietet Vorteile bei den Refinanzierungskosten, da das Risiko für Banken transparenter ist (ggf. geringerer Risikozuschlag)
- Nutzung des Rechnungswesens für Offenlegung nach § 18 KWG
- Angleichung externes und internes Rechnungswesen
- Berechnung des **wirtschaftlichen** Eigenkapitals ist möglich
- Financial Covenants basieren oftmals auf Fair Values (Loan-to-value)
- Bessere Exit-Strategie, da institutionelle Investoren eine Fair Value Bilanzierung bevorzugen

V. Fair Value Bilanzierung: Contra

- IFRS Jahresabschluss befreit nicht vom HGB Jahresabschluss ! (IFRS for SME haben ebenfalls **keine** befreiende Wirkung)
- Bilanzierung von Immobilien häufig komplexer als erwartet – viele relevante Standards mit unterschiedlichen Bewertungsfolgen – Komplexität der IAS/IFRS
- Wegen fehlender aktiver (Immobilien-)Märkte sind die ermittelten Fair Values idR nur eingeschränkt nachprüfbar -> Entscheidungsnützlichkeit?
- Ermittlung der Fair Values ist kostenintensiv und im HGB Abschluss idR nur anlassbezogen erforderlich

V. Fair Value Bilanzierung: Praxis

- Ausübung des **Wahlrechts** gemäß **IAS 40** in der Praxis (31.12.2010/31.03.2011) – Angaben in EUR Mio.

| Gesellschaft | IAS 40 Immobilien | Konzern-ergebnis | Bewertungs-ergebnis | Bewertungs-methode |
|--------------------------|-------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| Bau-Verein zu Hamburg AG | 245,2 | 7,9 | 11,8 | Fair Value |
| Colonia Real Estate AG | 817,7 | -27,2 | 5,3 | Fair Value |
| Deutsche Annington GmbH | 8.436,7 | 191,7 | 25,8 | Fair Value |
| Deutsche Wohnen AG | 2.821,0 | 23,8 | 47,2 | Fair Value |
| GAG Immobilien AG | 1.999,0 | 18,1 | -51,4** | AHK* |
| GAGFAH S.A. | 8.493,3 | -0,6 | -69,5 | Fair Value |
| IMW Immobilien AG | 346,3 | 18,9 | 11,2 | Fair Value |
| KWG Kommunale Wohnen AG | 188,6 | 8,5 | 9,6 | Fair Value |
| Patrizia Immobilien AG | 615,0 | 27,7 | 0,3 | Fair Value |

*AHK = Anschaffungs- und Herstellungskosten

** hierin enthalten sind EUR 43,7 Mio. Aufwendungen aus planmäßiger Abschreibung

VI. Fazit und Würdigung

- Fair Value Bilanzierung bietet einen besseren Einblick in die Vermögenslage des Unternehmens, da die Bilanzwerte „näher“ an der Wirklichkeit sind
- Wertermittlung bei Immobilien abhängig von subjektiven Vorstellungen, da in der Regel keine aktiven Märkte vorliegen (Fair Value \neq tatsächliche Verkaufspreise)
- Theoretisch richtiger, aber praktisch unbrauchbarer IFRS-Jahresabschluss -> aber HGB-Jahresabschluss brauchbarer??
- „Irrweg des IASB“: Framework 2010 – Anforderungen an die Abschlussinformationen = Relevanz und Abbildungstreue

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**TRINAVIS GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

**TRINAVIS
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**

Cicerostraße 2
10709 Berlin

Telefon: +49 30 89 04 82 – 0
Telefax: +49 30 89 04 82 – 100

www.trinavis.com