

Lösungen zu Kapitel 11: Immobilien als Finanzinvestition

Aufgabe 1

a)

Ansatz:

- Immobilie fällt in den Anwendungsbereich von IAS 40, da sie an Unternehmensexterne vermietet wird und nicht von der FUNKEL AG selbst genutzt wird
- Ansatz hat zu erfolgen, sofern Ansatzkriterien von IAS 40 erfüllt sind. Dies war mit Beendigung der Herstellung der Immobilie der Fall.

Bewertung:

- Erstbewertung hat zu den Herstellungskosten i.H.v. 175 Mio. € zu erfolgen
- Folgebewertung entweder nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts oder nach dem Anschaffungskostenmodell. Ersteres erfordert den Ausweis des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie in der Bilanz und die ergebniswirksame Verrechnung von Wertschwankungen zum Abschlussstichtag. Nach dem Anschaffungskostenmodell wäre die Immobilie dagegen zu fortgeführten Herstellungskosten zu bilanzieren. Wertschwankungen über den fortgeführten Herstellungskosten hinaus dürfen in diesem Fall nicht ergebniswirksam verrechnet werden.

Offenlegung:

- Umfang der Offenlegung ist abhängig von der ausgewählten Folgebewertungsmethode. Bei Anwendung des Modells des beizulegenden Zeitwerts enthält IAS 40 erweiterte Offenlegungsvorschriften, die insbesondere im Zusammenhang mit dem beizulegenden Zeitwert stehen. Unter Folgebewertung zum Anschaffungskostenmodell muss der beizulegende Zeitwert der Immobilie im Anhang ausgewiesen werden.

b)

Ansatz der fertig gestellten Immobilie in der Bilanz:

Als Finanzinvestition
gehaltene Immobilie *an* *div. Aufwendungen* *175 Mio. €*

Bewertung der Immobilie zum Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert und ergebniswirksame Verrechnung des Unterschiedsbetrag zum bisherigen Buchwert in der GuV:

Als Finanzinvestition
gehaltene Immobilie *an* *Finanzerträge* *5 Mio. €*

Verrechnung einer ergebniswirksam zu bildenden passiven latenten Steuer i.H.v. 4,5 Mio. €, die aufgrund des temporären Unterschieds zwischen IFRS-Bilanzbewertung i.H.v. 180 Mio. € und Steuerbilanzbewertung i.H.v. 165 Mio. € entsteht:

Steueraufwand *an* *passive latente Steuern 4,5 Mio. €*

Durch die Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert steigt das Ergebnis unter Berücksichtigung latenter Steuern in 2013 um 0,5 Mio. €. Bei Anwendung des Anschaffungskostenmodells würde aufgrund der planmäßig vorzunehmenden Abschreibung eine Ergebnisminderung i.H.v. 10 Mio. € resultieren. Insgesamt kann die Funkel AG demzufolge eine Ergebnissteigerung von 10,5 Mio. € durch die Umstellung der Folgebewertungsmethode erzielen.

c)

Modell des beizulegenden Zeitwerts:

- ergebniswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
- jährliche Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts
- keine planmäßigen Abschreibungen, keine Wertminderungen gemäß IAS 36

Neubewertungsmodell:

- ergebnisneutrale Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, wobei Wertminderungen in den Vorperioden bzw. Wertminderung über den Betrag innerhalb der Neubewertungsrücklage hinaus ergebniswirksam zu verrechnen sind.
- Ansatz des beizulegenden Zeitwerts, sofern aktueller Buchwert vom beizulegenden Zeitwert wesentlich abweicht
- Planmäßige Abschreibungen auf Basis des beizulegenden Zeitwerts
- Wertminderungsprüfung bei Vorliegen bestimmter Anhaltspunkte gemäß IAS 36

d)

Modell des beizulegenden Zeitwerts:

- Der beizulegende Zeitwert stellt die relevante Größe für Investoren dar. Insbesondere in der Immobilienwirtschaft liegt ein besonderer Fokus auf der Größe „Net Asset Value“, bei dem vom beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte (i.d.R. Renditeimmobilien) der beizulegende Zeitwert der Schulden abgezogen wird.
- Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel nicht über einen aktiven Markt bestimmt; entsprechend bestehen erhebliche Ermessensspielräume für die Bilanzierenden und die Verlässlichkeit ist in Teilen fragwürdig.

Fortgeführte Anschaffungskosten:

- In der Bilanz: Sollte Modell des beizulegenden Zeitwertes entsprechen, wenn Wertminderung vorliegt. Ansonsten erfolgt über die in der Regel lineare, planmäßige Abschreibung von Immobilien eine stark vereinfachende Annahme über den Wertverfall der Immobilie, der teils erheblich vom beizulegenden Zeitwert abweichen kann.
- Im Abschluss: Enthält mehr Informationen als das Modell des beizulegenden Zeitwertes, allerdings könnte es Unterschiede hinsichtlich der Verlässlichkeit lediglich angegebener, nicht aber in den Rechenwerken bilanzierter beizulegender Zeitwerte geben.