



Immobilienbilanzierung nach internationalen Standards

Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen | Geschäftsführer | Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH

Der Weg zur europaweiten einheitlichen Bilanzierungssprache schreitet voran. Seit dem 01.10.2005 müssen kapitalmarktorientierte Unternehmen bis auf wenige Ausnahmefälle ihre Bilanzierung nach internationalen Normen ausrichten.

Grundlage dafür ist das Bilanzrechtsreformgesetz (BilReG), das die entsprechenden Verordnungen der Europäischen Union in deutsches Recht umsetzt. Dadurch werden die bisherigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in weiten Teilen der Wirtschaft durch die International Accounting Standards (IAS) abgelöst. Zwar gelten die Regeln bisher nur für große Kapitalgesellschaften, jedoch beschäftigen sich bereits jetzt kleinere Unternehmen mit

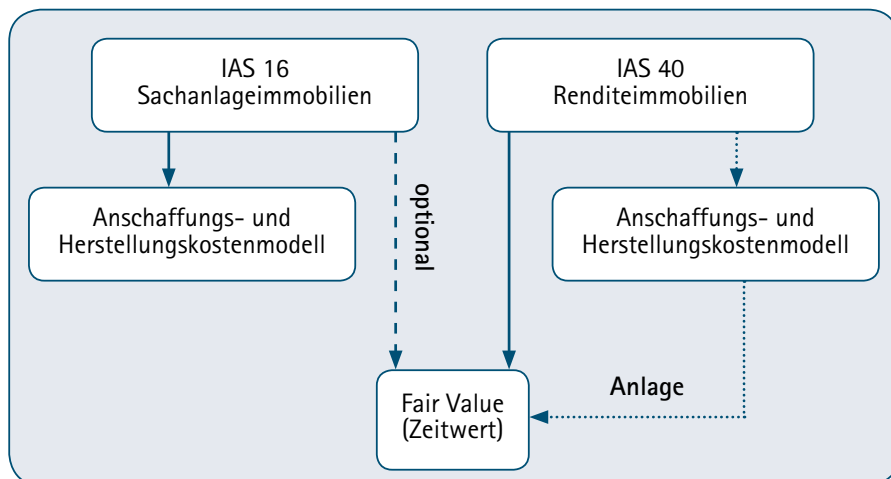
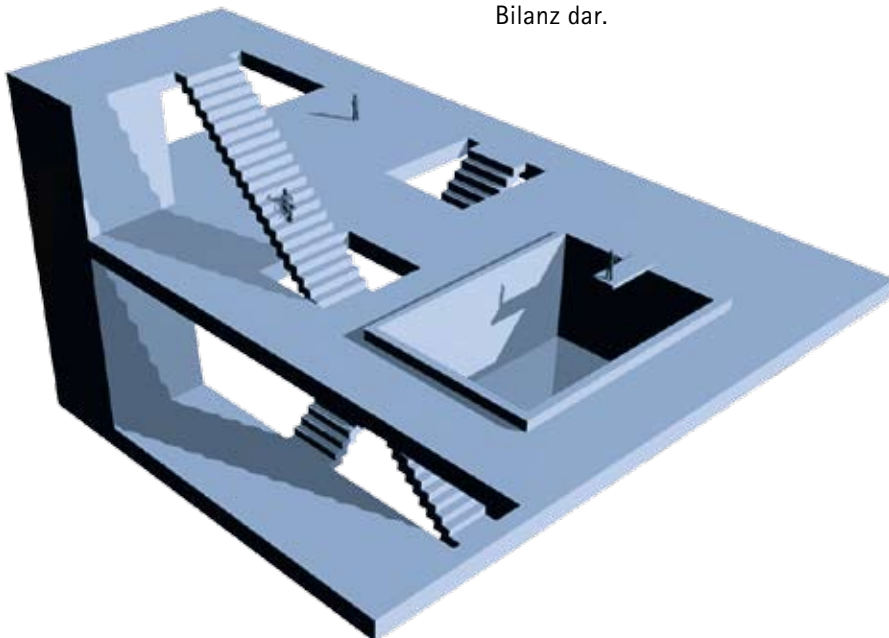


Abbildung: Bilanzierungsmethoden für Immobilien nach IAS 16 und IAS 40

der zusätzlichen Aufstellung eines internationalen Abschlusses. Die mit dem Unternehmen verbundenen Immobilien stellen dabei einen wichtigen und zu meist sehr umfangreichen Posten in der Bilanz dar.

Im Mittelpunkt der internationalen Rechnungslegung steht die „Fair Presentation“. Im Gegensatz zum deutschen Bilanzrecht dominiert hierbei nicht das Vorsichtsprinzip, sondern die möglichst transparente Informationsversorgung für Anleger und Investoren. Speziell für Immobilien bedeutet das im Klartext, die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilden nicht in jedem Fall den maximalen Wert ab, sondern können bei Bilanzierung nach dem aktuellen Zeitwert (Fair Value) überschritten werden. Die Ermittlung des Zeitwertes ist eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe, die gerade in wirtschaftlich unruhigen Zeiten nicht durch bloße Computerberechnungen zu erledigen ist. Daher empfehlen die internationalen Rechnungslegungsnormen ausdrücklich, externe sachverständige Gutachter bei der bilanziellen Bewertung von Immobilien einzubeziehen, um Wertverzerrungen vorzubeugen.



Nach den internationalen Rechnungslegungsnormen lassen sich Immobilien grundsätzlich in drei Kategorien einteilen: Die zum Verkauf bestimmten Immobilien (IFRS 5, IAS 2, IAS 11), die Sachanlageimmobilien (IAS 16) und die Renditeimmobilien (IAS 40). Sachanlageimmobilien nach IAS 16 sind Objekte, die zur betrieblichen Geschäftstätigkeit selbst genutzt werden. Für die bilanzielle Bewertung bietet sich hierbei neben dem herkömmlichen Anschaffungs- und Herstellungskostenmodell die Abschreibung des Zeitwertes über die Nutzungsdauer an.

Renditeimmobilien nach IAS 40 sind Objekte, die ausschließlich der Erzielung von Mieteinnahmen und/oder der Wertsteigerung dienen. Beim Zugang und erstmaliger bilanzieller Bewertung einer Renditeimmobilie sind die Anschaffungs-/Herstellungskosten maßgeblich. In den Folgejahren hat der Bilanzierende ein Wahlrecht zwischen dem Anschaffungskostenmodell oder dem Zeitwertmodell. Das Modell muss einheitlich für alle Objekte angewendet werden. Aktuell wird die Bilanzierung überwiegend auf den beizulegenden Zeitwert abgestellt. Zwar kann weiterhin nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert werden, jedoch ist der Zeitwert zumindest im Anhang zu jedem Stichtag in der Bilanz zwingend auszuweisen.

Die Bilanzierung von Immobilien nach ihrem Zeitwert birgt Chancen und Risiken. Bei steigenden Immobilienwerten werden durch die Aufwertungen Gewinne bilanziert. Reduzieren sich die Zeitwerte allerdings, ergeben sich bilanzrelevante Verluste. Durch die Zeitwertbilanzierung werden die Bilanzen insgesamt volatiler.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die sachgerechte Ermittlung von Zeitwerten für die Bilanzierung von Immobilien zunehmend an Bedeutung gewinnt. Eine sachverständige und nachhaltige Bewertung schafft daher Transparenz und sorgt für Zuverlässigkeit in der Bilanz.

ALTMEPPE

Immobilien-Bewertung & -Beratung



Wir beurteilen und entwickeln immobile Werte

- Marktwertentwicklung
- Portfoliobewertung
- Mietgutachten
- Risikoanalysen
- Wirtschaftlichkeitsberechnung

- > für Unternehmen
- > für offene Immobilienfonds und
- > für Privateigentümer

Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung
und -beratung mbH

Frankfurter Straße 2 (ARTmax)
D-38122 Braunschweig

Fon 49(0)531-80 11 6-60
Fax 49(0)531-80 11 6-66

altmeppen@altmeppen.de
www.altmeppen.de