

IFRS-Newsletter

Aktuelle Informationen des Kompetenz-Centers Internationale Rechnungslegung

Ausgabe: III/2012 · www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Internationale Rechnungslegung Aktuell

- > Kurzinformationen im Überblick
- > Projektzeitplan des IASB
- > EU-Endorsement

Im Fokus

- > Immobilienbewertung nach IFRS

In eigener Sache

- > Publikationen
- > Newsletter-Abonnement
- > Kontakt

Liebe Leserin, lieber Leser,

seit unserer letzten Ausgabe gab es eine Vielzahl aktueller Entwicklungen auf dem Gebiet der internationalen Rechnungslegung. Der IASB hat unter anderem eine Reihe von Verbesserungsvorschlägen im Rahmen des fünften Annual Improvement Cycle 2010-2012 zu den IFRSs sowie die endgültigen Änderungen im Rahmen des Annual Improvement Projects 2009-2011 veröffentlicht. Auch der IFRSIC war nicht untätig und hat zwei Entwürfe neuer Interpretationen verlautbart. Deshalb fallen unsere Kurzinformationen dieses Mal etwas umfangreicher aus. Ungeachtet dessen haben wir wie immer die wesentlichen Inhalte zusammengefasst und für Sie übersichtlich aufbereitet.

Im Fokus unserer Juli Ausgabe steht die Bewertung von Immobilien nach IFRS. Diese ist auch durch die Veröffentlichung des IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ wieder in das Zentrum des Interesses gerückt. Mit IFRS 13 sind einheitliche und konsistente Vorschriften zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts geschaffen worden, die bislang in verschiedenen Standards wie bspw. in IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“, enthalten waren.

Weiterhin möchten wir Sie innerhalb dieser Ausgabe auf ein möglicherweise für Sie interessantes Weiterbildungsangebot zu den IFRS aufmerksam machen. In Kooperation mit der Hochschule München bieten wir ab Oktober 2012 den Zertifikatslehrgang „Certificate in International Financial Reporting“ an. Nähere Informationen hierzu finden Sie im Anschluss an unsere Rubrik „In eigener Sache“.

Ich wünsche Ihnen nun viel Spaß bei der Lektüre.



Ihr Dr. Peter Bömelburg
Geschäftsführender Partner

> Kurzinformationen im Überblick

IFRS 2012 in deutscher Sprache

Die deutsche Ausgabe der International Financial Reporting Standards 2012 ist ab sofort erhältlich und erscheint in zwei Teilen (A und B). Folgende Neuerungen sind enthalten:

- > vier neue Standards IFRS 10-13;
- > eine neue Interpretation IFRIC 20;
- > sieben überarbeitete Standards IFRS 7, IFRS 9, IAS 1, IAS 12, IAS 19, IAS 27, IAS 28;
- > gesondert herausgegebene Änderungen an den IFRS: IFRS 7, IFRS 9, IAS 1, IAS 12, IAS 19, IAS 32 und
- > Folgeänderungen an den Standards aufgrund dieser Neuerungen.

Die Ausgabe beinhaltet auch IFRS, die nach dem 1. Januar 2012 in Kraft treten, jedoch nicht die IFRS, die durch sie ersetzt werden, aber anwendbar bleiben, falls sich ein Unternehmen gegen eine vorzeitige Anwendung entscheidet.

IASB veröffentlicht Vorschläge zur Anpassung von IFRSs

Der IASB hat am 07.05.2012 im Rahmen seines Annual Improvement Process (AIP) einen Sammelstandardentwurf mit elf Änderungsvorschlägen mit der Möglichkeit zur Stellungnahme seitens der interessierten Öffentlichkeit herausgegeben (ED/2012/1 Annual Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle). Der Entwurf des fünften AIP-Zyklus (2010-2012) enthält Verbesserungsvorschläge zu folgenden Themen:

- > IFRS 2 - zur Klarstellung der Definition von Ausübungsbedingungen (vesting conditions);
- > IFRS 3 – zu bestimmten Aspekten bezgl. der bilanziellen Abbildung bedingter Gegenleistungen (contingent considerations) im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen einschließlich einer Folgeänderung an IFRS 9;
- > IFRS 8 – zur Überleitung von dem Gesamtbetrag der Vermögenswerte der berichtspflichtigen Segmente zu den Vermögenswerten des Unternehmens;
- > IFRS 13 – zur Klarstellung der Möglichkeit der Bewertung kurzfristiger Forderungen und Verbindlichkeiten ohne Abzinsung trotz Folgeänderungen an IFRS 9 und IAS 39;
- > IAS 1 – zur Klassifizierung der Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig;
- > IAS 7 – zur Klassifizierung von aktivierten Zinszahlungen in der Kapitalflussrechnung;
- > IAS 12 – zum Ansatz latenter Steueransprüche hinsichtlich unrealisierter Verluste in Zusammenhang mit available-for-sale-Schuldtiteln;
- > IAS16/IAS 38 – zur Berechnung bzw. Bestimmung der kumulierten Abschreibungen bei Anwendung des Neubewertungsmodells;

- > IAS 24 – zur Behandlung der Fälle, in denen die Aufgaben des Managements in Schlüsselpositionen durch juristische Personen ausgeführt werden; und
- > IAS 36 – zur Harmonisierung der Anhangangaben in Bezug auf den Nutzungswert (value in use) und Angaben hinsichtlich des beizulegenden Zeitwerts abzüglich der Verkaufskosten (fair value less costs to sell).

Die vorgeschlagenen Änderungen entsprechen den Agendakriterien für den Annual Improvement Process gemäß Due Process Handbook des IASB. Die Kriterien wurden entwickelt, um beurteilen zu können, ob ein zur Klarstellung oder Korrektur der IFRS vorgesehener Sachverhalt durch das AIP-Projekt adressiert werden sollte.

Die einzelnen Änderungen sollen erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am 1. Januar 2014 oder danach beginnenden Geschäftsjahres angewendet werden (mit Ausnahme der Änderungen an IFRS 3 und der Folgeänderungen an IFRS 9, die für Geschäftsjahre in Kraft treten, die am 1. Januar 2015 oder danach beginnen). Eine frühere Anwendung soll erlaubt werden.

Stellungnahmen können bis zum 5. September 2012 abgegeben werden.

An dieser Stelle möchten wir Sie auch auf unsere Rubrik „Publikationen“ aufmerksam machen. Diese enthält einen Verweis auf einen in Kürze erscheinenden Artikel zu den geplanten Neuerungen durch die Annual Improvements to IFRS 2010-2012, welcher sich zur weiteren Lektüre eignet.

Trustees veröffentlichen Entwurf des IFRS Foundation Due Process Handbook in überarbeiteter Form

Am 09.05.2012 veröffentlichten die Treuhänder der IFRS-Stiftung eine aktualisierte Version des IFRS Foundation Due Process Handbook.

Das Handbuch beschreibt die Schritte des IASB im Rahmen der Entwicklung oder Überarbeitung von International Financial Reporting Standards (IFRSs), die bereits von Unternehmen in mehr als 100 Ländern angewandt werden. Bei dem vorliegenden Entwurf handelt es sich um die erste grundlegende Überarbeitung seit 2006.

Das überarbeitete Handbuch, für welches zur Abgabe von Stellungnahmen eingeladen wird, berücksichtigt die Empfehlungen des Monitoring Boards, die als Ergebnis des Governance Review und des Trustees' Strategy Review herausgearbeitet wurden. Darüber hinaus sind auch die Empfehlungen der Trustees berücksichtigt, die kürzlich im Report zur Überprüfung der Effizienz und Effektivität des IFRS Interpretations Committee veröffentlicht wurden.

Stellungnahmen können bis zum 05. September 2012 abgegeben werden.

Veröffentlichungen der jährlichen Verbesserungen für Zyklus 2009-2011

Der IASB hat die endgültigen Änderungen im Rahmen des Annual Improvement Projects (Zyklus 2009-2011) veröffentlicht. Im Wesentlichen sind fünf Standards durch diese Änderungen betroffen, wobei sich Folgeänderungen an anderen Standards ergeben:

IFRS 1- Erstmalige Anwendung der IFRSs: wiederholte Anwendung von IFRS 1

IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der IFRSs: Fremdkapitalkosten eines qualifizierten Vermögenswerts, für den der Beginn der Aktivierung von Fremdkapitalkosten vor dem Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS, IAS 1 Darstellung des Abschlusses, liegt (Angabe von Vorjahresvergleichsinformationen)

IAS 32 Finanzinstrumente – Ausweis: Bilanzierung der Ertragssteuerwirkung von Ausschüttungen an den Inhaber eines Eigenkapitalinstruments muss in Übereinstimmung mit IAS 12 Ertragsteuern erfolgen

IAS 34 Zwischenberichterstattung: Stetigkeit der Angaben in Bezug auf die Summe der Segmentvermögenswerte

Die Änderungen treten für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet.

Martin Edelmann neues IASB-Mitglied

Das langjährige Mitglied des Deutschen Standardisierungsrates, Martin Edelmann, ist in den International Accounting Standards Board (IASB) berufen worden. Der ehemalige Leiter Group Accounting der Deutsche Bank AG, nimmt ab Juli die Arbeit im internationalen Standardsetter auf.

IFRS for SMEs – weitere Schulungsunterlagen

Die vom IASB entwickelten Schulungsunterlagen (training material) für den International Financial Reporting Standard für kleine und mittelgroße Unternehmen (englisch: IFRS for SMEs), wurden um einen weiteren fertiggestellten Abschnitt (Modul 31 Hyperinflation) ergänzt. Das Begleitmaterial ist für jeden der 35 Abschnitte des IFRS for SMEs geplant. 29 der Module sind bisher verfügbar und können auf der Homepage des IASB kostenfrei abgerufen werden.

Draft Interpretation DI/2012/2: Geschriebene Verkaufsoptionen auf einen nicht beherrschenden Anteil eines Anteilseigners

Das IFRS Interpretations Committee (IFRSIC) hat am 01.06.2012 den Entwurf einer Interpretation zum Thema

„Geschriebene Verkaufsoptionen auf einen nicht beherrschenden Anteil eines Anteilseigners“ veröffentlicht. Dieser bezieht sich auf die Bilanzierung für geschriebene Verkaufsoptionen eines Mutterunternehmens in Bezug auf (Eigenkapital-) Anteile an einem Tochterunternehmen, die von einem Anteilsinhaber dieser „nicht beherrschenden Anteile“ gehalten werden. Bei einer geschriebenen Option handelt es sich um einen Vertrag, der dem Käufer der Option das Recht gewährt, einen spezifizierten Vermögenswert an den Stillhalter bzw. den Aussteller der Option zu einem spezifizierten Preis und zu einem spezifizierten Zeitpunkt zu veräußern.

Sofern ein Mutterunternehmen dazu verpflichtet ist, die (Eigenkapital-) Anteile an seinem Tochterunternehmen gegen Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte zu erwerben, muss das Mutterunternehmen eine finanzielle Verbindlichkeit in seinem Konzernabschluss in Höhe des beizulegenden Zeitwerts des Optionsausübungspreises ansetzen. Dem IFRSIC war in diesem Zusammenhang die Frage vorgelegt worden, wie bei der Folgebewertung dieser finanziellen Verbindlichkeit vorzugehen ist, da insofern erheblich voneinander abweichende Auslegungen bestehen. Die vorgelegte Frage hat das IFRSIC in dem Entwurf der Interpretation vorschlagweise beantwortet. Demzufolge sind alle Folgebewertungsänderungen dieser finanziellen Verbindlichkeit gemäß IAS 39 bzw. IFRS 9 in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Stellungnahmen zu dem Entwurf können bis zum 01. Oktober 2012 abgegeben werden.

Draft Interpretation DI/2012/1: Von Behörden erhobene Gebühren für das Tätigsein von Unternehmen in spezifischen Märkten

Weiterhin hat das IFRSIC am 01.06.2012 einen weiteren Entwurf einer Interpretation zum Thema „Von Behörden erhobene Gebühren für das Tätigsein von Unternehmen in spezifischen Märkten“ veröffentlicht.

Behörden erheben teilweise Gebühren („levies“), wenn Unternehmen in spezifischen Märkten tätig werden, z.B. in einem spezifischen Land, einer spezifischen Region oder in einem spezifischen Markt eines Landes. In diesem Zusammenhang war dem IFRSIC die Frage vorgelegt worden, wie die Unternehmen solche Gebühren (bei denen es sich nicht um Ertragsteuern handelt) in ihren Abschlüssen bilanziell abzubilden haben, insbesondere zu welchem Zeitpunkt die Gebühr erstmals als Verbindlichkeit zu erfassen ist. In dem vorgelegten Entwurf wird vorgeschlagen, dass es sich bei dem den Ansatz der Schuld auslösenden verpflichtenden Ereignis um die Aktivität handelt, die gemäß gesetzlicher Vorschrift die Zahlung der Gebühr auslöst.

Stellungnahmen zu dem Entwurf können bis zum 01. Oktober 2012 abgegeben werden.

Konzernabschlüsse, Gemeinsame Vereinbarungen und Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen: Übergangleitlinien

Der IASB hat am 28.06.2012 den Standard Konzernabschlüsse, Gemeinsame Vereinbarungen und Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen: Übergangleitlinien (Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12) veröffentlicht.

Die Änderungen führen zu einer Konkretisierung und Klarstellung der Übergangsvorschriften in IFRS 10 Konzernabschlüsse. Zudem werden Erleichterungen gewährt, indem die anzugebenden angepassten Vergleichszahlen auf die bei Erstanwendung unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode beschränkt werden und die Angabepflicht von vergleichenden Informationen zu unkonsolidierten structured entities bei Erstanwendung des IFRS 12 gestrichen wurde.

Die Änderungen treten für Berichtsperioden beginnend am oder ab dem 1. Januar 2013 in Kraft. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist gestattet.

Umfassende Überprüfung des IFRS for SMEs

Am 27.06.2012 veröffentlichte der IASB einen sog. Request for Information (RFI) hinsichtlich einer potenziellen Überarbeitung der IFRS for SMEs. Damit erbittet der IASB Hinweise, ob und wenn ja, in welchen Punkten, der Standard für kleine und mittelgroße Unternehmen einer Anpassung bzw. Überarbeitung bedarf.

Bereits bei Veröffentlichung des IFRS for SMEs im Jahr 2009 hatte der IASB angekündigt, eine umfassende Überprüfung nach zwei Jahren der Anwendung, später alle drei Jahre eine wiederkehrende Überprüfung vorzunehmen.

Mit dem nun vorgelegten Dokument stellt der IASB konkrete Fragen, die sich auf spezifische Abschnitte des IFRS for SMEs beziehen, aber auch generelle Fragen.

Antworten können bis 30. November 2012 beim IASB eingereicht werden.

> Projektzeitplan des IASB

Projekte im Zusammenhang mit der Finanzkrise	DP / ED	Kommentie- rungfrist	Geplanter Standard
IFRS 9: Financial Instruments (replacement of IAS 39)			
Financial Instruments Phase I - Classification and Measurement - amendment	ED 2. Hj. 2012	./.	./.
Financial Instruments Phase II – Amortized cost and impairment of financial assets	Re-Exposure 2. Hj. 2012	./.	./.
IFRS 9: Financial Instruments Phase III – Hedge accounting			
General hedge accounting	Review Draft Q2 2012	./.	2. Hj. 2012
Macro hedge accounting	DP 2. Hj. 2012	./.	./.
Consolidation: Investment entities	ED Q3 2011/RT Q1 2012	abgelaufen	2. Hj. 2012

Aktuelle IASB-Projekte	DP / ED	Kommentie- rungfrist	Geplanter Standard
Leases (IAS 17)	Re-Exposure Draft 2. Hj. 2012	./.	TBC
Revenue recognition (IAS 11, IAS 18)	Re-Exposure Draft Q4 2011	abgelaufen	2012/2013
Annual Improvements Project (2010-2012)	ED Q2 2012	Q3 2012	Q1 2013
Annual Improvements Project (2011-2013)	ED Q3 2012	Q4 2012	Q2 2013
Insurance contracts (IFRS 4)	Re-Exposure or Review Draft 2. Hj. 2012	./.	TBC
Transition Guidance (Proposed amendments to IFRS 10)	ED Q4 2011	abgelaufen	Q2 2012
Operating Segments (Post-implementation review of IFRS 8)	Request for views Q2 2012	./.	./.
Business Combinations (Post-implementation review of IFRS 3)	Initiate review Q3 2012	./.	./.
Three-yearly public consultation	Development of Strategy Q3/Q4 2012	./.	./.
IFRS for SMEs: Comprehensive review 2012-2014	Invitation to comment Q2 2012	./.	./.
Effective Date and transition methods (IAS 8)	ED Q3/Q4 2012	./.	./.

AD = Agenda Decision
DP = Discussion Paper

ED = Exposure Draft
TBD = To be determined

TBC = To be confirmed
RT = Round tables

> EU-Endorsement

Standards	Inkrafttreten	Beratung EFRAG	Übernahme EU
IFRS 9 Financial Instruments and subsequent measurements	01.01.2015 gem. Amendments to IFRS 9 u. 7 v. 16.12.11	verschoben	verschoben
IFRS 10 Consolidated Financial Statements	01.01.2013	erfolgt	Q4 2012
IFRS 11 Joint Arrangements	01.01.2013	erfolgt	Q4 2012
IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities	01.01.2013	erfolgt	Q4 2012
IFRS 13 Fair Value Measurement	01.01.2013	erfolgt	Q4 2012
IAS 27 Separate Financial Statements	01.01.2013	erfolgt	Q4 2012
IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures	01.01.2013	erfolgt	Q4 2012

Änderungen von Standards	Inkrafttreten	Beratung EFRAG	Übernahme EU
Deferred tax: Recovery of Underlying Assets (Amendments to IAS 12)	01.01.2012	erfolgt	Q4 2012
Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters (Amendments to IFRS 1)	01.07.2011	erfolgt	Q4 2012
Government Loans (Amendments to IFRS 1)	01.01.2013	erfolgt	Q1 2013
Disclosures: Offsetting Financial Assets and Financial liabilities (Amendments to IFRS 7)	01.01.2013	erfolgt	Q4 2012
Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities (Amendments to IAS 32)	01.01.2014	erfolgt	Q4 2012
Improvements to IFRS (2009-2011)	01.01.2013	Q3 2012	Q1 2013

Interpretationen	Inkrafttreten	Beratung EFRAG	Übernahme EU
IFRIC Interpretation 20: Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine	01.01.2013	erfolgt	Q4 2012

> Immobilienbewertung im Rahmen der IFRS

Von **Wolfgang Renn** und **Fabian Raum**,
Rödl & Partner Nürnberg

Zeitgleich mit dem aufgrund der Finanzkrise aufgetretenen Boom des Immobilienmarktes in Deutschland hat der IASB am 12.05.2011 IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ veröffentlicht. IFRS 13 fasst den Bereich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erstmals in einem Standard zusammen und betrifft somit auch die Immobilienbewertung, da insbesondere IAS 40 eine Bewertung für sog. Investments Properties notwendig macht. Knapp ein Jahr später, am 13.04.2012, haben der Fachausschuss für Unternehmensbewertung sowie der Immobilienwirtschaftliche Fachausschuss des IDW den Entwurf eines IDW Standards zur Bewertung von Immobilien verabschiedet (IDW ES 10). Der Standard legt die Grundsätze dar, nach denen Wirtschaftsprüfer Immobilien bewerten bzw. bereits vorgenommene Bewertungen beurteilen. Es werden insbesondere die möglichen Bewertungsverfahren sowie deren Relevanz bei konkreten Bewertungsanlässen dargestellt, wobei zwischen ertragsorientierten Verfahren, Vergleichswertverfahren und Sachwertverfahren unterschieden wird.

Die aktuellen Entwicklungen möchten wir zum Anlass nehmen, Ihnen nachfolgend die wesentlichen bilanziellen Implikationen der Bewertung von Immobilien im Rahmen der Rechnungslegung nach IFRS kurz zusammenzufassen.

I. Allgemeines

Bei einer Immobilienbewertung nach IFRS nimmt der Fair Value eine zentrale Stellung ein. In dem ab Januar 2013 verpflichtend anzuwendenden IFRS 13 wurden die Vorschriften zur Zeitbewertung erstmals in einem Standard zusammengeführt. Der Fair Value wird hierin als Preis definiert, der bei einer ordnungsgemäßen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Stichtag bezahlt werden würde. Für die Ermittlung des Fair Values wurde eine dreistufige Bewertungshierarchie festgelegt. Demnach sind bevorzugt Marktpreise für identische Vermögenswerte heranzuziehen (Level 1). Da sich Immobilien in der Regel bezüglich Lage, Ausstattung und Alter unterscheiden, ist bei diesen vor allem auf angepasste Preise ähnlicher Vermögenswerte zurückzugreifen (Level 2), z.B. im Rahmen des Vergleichswertverfahrens. Erst wenn auch dies nicht möglich ist, sind nicht beobachtbare Daten, wie z.B. erwartete Zahlungsüberschüsse, in die Bewertung einzu beziehen (Level 3).

Für die Bilanzierung und Bewertung von Immobilien muss zunächst eine Klassifikation in Abhängigkeit der Nutzungsform durchgeführt werden. Dabei sind die folgenden Unterscheidungen vorzunehmen, die unterschiedliche bilanzielle Folgen nach sich ziehen:

- > IAS 2, Vorratsvermögen: Immobilien, die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit für den Verkauf bestimmt sind
- > IAS 16, Sachanlagevermögen: Eigengenutzte Immobilien oder Immobilien im Bau
- > IAS 40, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeimmobilien)
- > IFRS 5, Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

II. Bewertungsverfahren

	Erstbewertung	Folgebewertung
IAS 2 (Vorräte)	Anschaffungs- oder Herstellungskosten	Niedrigerer Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert
IAS 16 (Sachanlagen)	Anschaffungs- oder Herstellungskosten	Cost Model oder Revaluation Model
IAS 40 (Renditeimmobilien)	Anschaffungs- oder Herstellungskosten	Cost Model oder Fair Value Model
IFRS 5 (Zur Veräußerung gehaltene Anlageimmobilien)	n/a	Niedrigerer Wert aus Buchwert und Fair Value abzgl. Verkaufskosten

IAS 2: Vorratsvermögen

Immobilien, die erworben werden, um sie im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit zeitnah zu veräußern, sind im Vorratsvermögen zu bilanzieren. Hierbei ist zu jedem Berichtszeitpunkt der Nettoveräußerungswert zu bestimmen. Dieser stellt eine absatzmarktorientierte Größe dar und ergibt sich aus dem geschätzten Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Fertigungs- und Vertriebskosten (z.B. Makler- und Notarkosten). Liegt der Nettoveräußerungswert unter den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, so ist die Immobilie zwingend erfolgswirksam abzuwerten. Planmäßige Abschreibungen sind für Vermögenswerte des Vorratsvermögens nicht vorzunehmen.

IAS 16: Sachanlagen

Bei eigengenutzten Immobilien sowie Immobilien im Bau erfolgt eine Bilanzierung als Sachanlagevermögen. Für die Folgebewertung besteht ein Wahlrecht zwischen dem Anschaffungskostenmodell (Cost Model) und dem Neubewertungsmodell (Revaluation Model). Im Rahmen des Cost Model werden die fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von planmäßigen Abschreibungen und ggf. eines Wertminderungsaufwandes nach IAS 36 zum Ansatz gebracht. Im Revaluation Model werden in regelmäßigen Abständen die beizulegenden Zeitwerte der Vermögensgegenstände ermittelt.

Im Fokus

Wertsteigerungen über die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten sind erfolgsneutral zu erfassen, wohingegen Wertminderungen erfolgswirksam berücksichtigt werden müssen.

IAS 40: Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Werden Immobilien zum Zwecke der Ertragserzielung bzw. Wertsteigerung gehalten, so besteht im Rahmen der Folgebewertung ein Wahlrecht zwischen dem Cost Model und dem Fair Value Model. Sollte das Cost Model zur Bewertung gewählt werden, so sind die Zeitwerte der Immobilien im Anhang aufzuführen. Im Fair Value Model werden die Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bilanziert und Wertänderungen ggf. erfolgswirksam erfasst. In jedem Fall ist für Investment Properties nach IAS 40 also der Fair Value zu ermitteln, entweder für die Bilanzierung direkt oder als Angabe im Anhang zur Bilanz.

IFRS 5: Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Beabsichtigt ein Unternehmen den Verkauf von Immobilien des Sachanlagevermögens, so sind diese umzugruppieren und nach den Bestimmungen des IFRS 5 zu bilanzieren. Voraussetzung ist, dass die entsprechenden Immobilien im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren tatsächlicher Verkauf höchstwahrscheinlich ist. Der Ansatz der Vermögenswerte erfolgt dann zum niedrigeren Wert aus Buchwert und dem Fair Value abzüglich Veräußerungskosten. Sofern sich aus der Neubewertung ein Abschreibungsbedarf ergibt, ist dieser erfolgswirksam zu erfassen.

III. Auftretende Fragestellungen

Abschließend möchten wir auf Fragestellungen eingehen, welche bei der Bewertung von Immobilien nach IFRS auftreten können:

Vermögensart

Wie bereits zuvor erläutert, ist zunächst die Frage zu beantworten, ob eine Immobilie als Vorratsvermögen, Sachanlagevermögen, Renditeimmobilie oder als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert zu bilanzieren ist.

Immobilienportfolios

Nach den IFRS gilt allgemein der Grundsatz der Einzelbewertung. Daher erfolgt auch bei einem Portfolioerwerb in der Regel eine getrennte Bilanzierung der unterschiedlichen Immobilien. Der Kaufpreis für das Gesamtpaket ist folglich auf die einzelnen Vermögenswerte aufzuteilen.

Betriebseinrichtungen

Sollten Betriebseinrichtungen in den Bewertungsimmobilen vorhanden sein (z.B. fest eingebaute Maschinen und Hebebühnen), so sind diese insbesondere bei Anwendung des Cost Model getrennt von den Gebäudewerten zu erfassen. Es erfolgt in diesem Fall eine separate Abschreibung der Vermögenswerte.

Zugangsbewertung

Immobilien werden im Zeitpunkt ihres Zugangs unabhängig von der Folgebewertung in Höhe ihrer Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Neben dem Kaufpreis sind dabei sämtliche Anschaffungsnebenkosten zu berücksichtigen. Hierzu gehören sowohl Transaktionskosten (z.B. Maklergebühren) als auch sonstige direkt zurechenbare Kosten, z.B. für Rechtsberatung oder die Grunderwerbsteuer.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Für die Ermittlung der Abschreibungsbeträge muss die Nutzungsdauer der Immobilien bestimmt werden, welche sich nach dem Zeitraum der voraussichtlichen Nutzbarkeit zu richten hat. Die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer ist jährlich zu überprüfen und sollte mit der Restnutzungsdauer in den Bewertungsverfahren übereinstimmen. Dies ist insbesondere dann zu berücksichtigen, wenn der Fair Value über ein deutsches Ertragswertverfahren oder mit Hilfe der DCF-Methode ermittelt wird.

Bodenwerte

Sofern für Grundstücke eine unbegrenzte Nutzungsdauer angenommen wird, sind planmäßige Abschreibungen nur auf den Gebäudeteil der Immobilie vorzunehmen. Daher sind zur Bestimmung der Abschreibungsbeträge im Rahmen der Bewertung häufig Bodenwerte zu ermitteln. Der Gebäudewert ergibt sich dann aus der Differenz des Gesamtwerts der Immobilie und dem berechneten Wert des Grundstücks.

Wertminderung

Werden Immobilien als Sachanlagevermögen nach IAS 16 oder Anlagevermögen nach IAS 40 mit Bewertung im Cost Model gehalten, so könnte eine Pflicht zur Wertminderung nach IAS 36 bestehen. Gemäß IAS 36 werden sowohl der Fair Value abzüglich Veräußerungskosten als auch der Nutzungswert mit dem Buchwert verglichen. Der Nutzungswert ermittelt sich dabei als unternehmensspezifischer Barwert künftiger Einzahlungsüberschüsse, welche aus Sicht des Eigentümers zu schätzen sind. Übersteigt einer der beiden Werte den Buchwert, so ist keine Wertminderung vorzunehmen.

Kontakt für weitere Informationen**Jochen Nagel**

Geschäftsführer der Rödl & Partner ImmoWert GmbH

Tel.: +49 (911) 91 93 – 26 00

E-Mail: jochen.nagel@roedl.de

Wolfgang Renn

Prokurist der Rödl & Partner ImmoWert GmbH

Tel.: +49 (911) 91 93 – 26 02

E-Mail: wolfgang.renn@roedl.de

Die Rödl & Partner ImmoWert GmbH hat einen umfangreichen Erfahrungsschatz in der Bewertung von Immobilien. Das Kompetenz-Center Internationale Rechnungslegung unterstützt Sie darüber hinaus bei Fragen zur Bilanzierung nach IFRS. Ein großer Vorteil für unsere Kunden besteht somit darin, dass das vorhandene Fachwissen über die Rechnungslegung und Wirtschaftsprüfung zielführend in den Bewertungsprozess integriert werden kann.

> Publikationen

Hier finden Sie eine Auswahl der kürzlich unter Mitwirkung des Kompetenz-Centers Internationale Rechnungslegung erschienenen Publikationen:

Rödl & Partner GmbH (Hrsg.) – E-Bilanz umsetzen

Thema	Praxisbeispiel zur Erstellung und Übertragung der E-Bilanz mit der Standardsoftware DefTax®
Verlag	Schäffer Poeschel
Erschienen	erscheint in Kürze
Autoren	Christian Landgraf Sandra Kunze Thomas Borchmann

Praxis der internationalen Rechnungslegung (PiR)

Thema	Die geplanten Neuerungen durch die Annual Improvements to IFRS 2010-2012
Ausgabe	8/2012
Autoren	Karsten Luce

KoR IFRS

Thema	Zweifelsfragen der erstmaligen Konsolidierung bis dato nicht einbezogener Tochterunternehmen
Ausgabe	7-8/2012
Autoren	Christian Landgraf Thomas Rattler Dr. Benjamin Roos

> Newsletter-Abonnement

Diesen und weitere von Rödl & Partner publizierte Newsletter können Sie über folgenden Link bestellen:

www.roedl.de/newsletter

> Kontakt

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Leitung des Kompetenz-Centers Internationale Rechnungslegung:

Kontakt für weitere Informationen



Christian Landgraf
WP CPA Dipl.-Kfm. (Univ.)
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 25 23
E-Mail: christian.landgraf@roedl.com



Thomas Rattler
WP CPA Dipl.-Betriebswirt (FH)
Tel.: +49 (9 11) 91 93 - 25 24
E-Mail: thomas.rattler@roedl.com

Impressum IFRS-Newsletter Ausgabe III/2012

Herausgeber: **Rödl & Partner GbR**
Kompetenz-Center Internationale Rechnungslegung
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 0 | www.roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Christian Landgraf – christian.landgraf@roedl.com
Thomas Rattler – thomas.rattler@roedl.com

Layout/Satz: **Stefanie Becher** – stefanie.becher@roedl.com

Die in diesem Newsletter enthaltenen Informationen dienen allgemeinen Informationszwecken und beziehen sich nicht auf spezielle Situationen einer Einzelperson oder einer juristischen Person. Sie stellen keine betriebswirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Beratung dar. Im konkreten Einzelfall kann der vorliegende Inhalt keine individuelle Beratung durch fachkundige Personen ersetzen.

Das Informationsangebot stellt insbesondere kein bindendes Vertragsangebot durch Rödl & Partner dar. Obwohl sich Rödl & Partner bei der Auswahl des Informationsangebotes um größtmögliche Sorgfalt bemüht, haftet Rödl & Partner nicht für dessen Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit.

Niemand sollte auf Grund dieser Information handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation. Für Entscheidungen, die der Verwender auf Grund der vorgenannten Informationen trifft, übernimmt Rödl & Partner keine Verantwortung. Daher empfiehlt Ihnen Rödl & Partner stets einen Termin beim Experten Ihres Vertrauens zu vereinbaren und eine persönliche Beratung einzuholen.

Der gesamte Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.

Grundlagen bilden

Certificate in International Financial Reporting

Hochschule München

Veranstalter

Kooperation Hochschule München – Rödl & Partner

Hochschulzertifikat

Nach bestandener schriftlicher Abschlussprüfung erwerben Sie das **„Certificate in International Financial Reporting“** der Hochschule München

Termine

- > **Einleitende Präsenzphase: 04., 05., 06. Oktober 2012,**
jeweils 9.00 bis 16.00 Uhr
- > **Fernstudium**
(anhand der Veranstaltungsunterlagen)
- > **Abschließende Präsenzphase: 10., 11., 12. Januar 2013,**
jeweils 9.00 bis 16.00 Uhr
- > **Klausur am 25. Januar 2013,**
9.00 bis 14.00 Uhr
(oder optionaler Nachholtermin nach Vereinbarung)

Seminarleitung/ Referenten

Prof. Dr. Winfried Schwarzmann,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Hochschule München

Christian Landgraf,
Wirtschaftsprüfer, Certified Public Accountant
Leitung Kompetenz-Center Internationale Rechnungslegung bei
Rödl & Partner

Weitere Referenten Kompetenz-Center Internationale Rechnungslegung
Rödl & Partner

Seminarort

In den Räumen von Rödl & Partner,
Äußere Sulzbacher Straße 100,
90491 Nürnberg

Lernziel

Die Kursteilnehmer/innen eignen sich umfassende und aktuelle Kenntnisse über die Rechnungslegung nach IFRS an und sind nach Abschluss des Seminars in den täglichen Fragen der internationalen Bilanzierung abschlussicher. Unterschiede zur Bilanzierung nach HGB werden herausgearbeitet. Neben der Bewältigung bilanzieller Probleme wird die Umstellung der Bilanzierung auf IFRS in der Praxis behandelt.

An wen richtet sich der Lehrgang?

- > Führungskräfte und Mitarbeiter der Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzen, Steuern, Buchhaltung, Interne Revision
- > Steuerberater, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfer sowie deren qualifizierte Mitarbeiter
- > Finanzanalysten

Seminarinhalte

An den Kurstagen werden die Teilnehmer/innen in sieben aufeinander aufbauenden Modulen durch alle wesentlichen Themenkomplexe des IFRS-Regelwerks geführt. Die einführende Präsenzphase dient der Erarbeitung der theoretischen Kenntnisse, die dann im Fernstudium und der abschließenden Präsenzphase vertieft und umgesetzt werden. Gemeinsam mit den Dozenten werden in allen Themenfeldern die zentralen Fragestellungen der internationalen Bilanzierung erarbeitet. Fallstudien und Rechenbeispiele verdeutlichen Probleme in der Praxis und dienen den Teilnehmern als Hilfestellung, Sicherheit in der Handhabung der neuen Bilanzstandards zu gewinnen.

Voraussetzungen für Prüfungsteilnahme

Voraussetzungen für die Zulassung zur Teilnahme an der Zusatzqualifikation sind:

1. der Nachweis einer Hochschulzugangsberechtigung, die die Teilnehmerinnen und Teilnehmer für ein Fachhochschulstudium der Betriebswirtschaft und vergleichbarer Studiengänge befähigt und
2. der Nachweis einer einschlägigen, mindestens einjährigen praktischen Berufstätigkeit.

oder der Nachweis eines bestandenen Steuerberaterexamens. Bei Nichterfüllung der Voraussetzungen ist Zulassung auf Antrag in besonderen Ausnahmefällen möglich, insbesondere bei Nachweis der fachlichen Eignung und der erforderlichen Berufserfahrung.

Prüfung/Abschluss bei bestandener Abschlussprüfung

Certificate in International Financial Reporting (Hochschule München).

Die Zusatzqualifikation „Certificate in International Financial Reporting“ wird erworben, wenn die Teilnehmerin/der Teilnehmer in der schriftlichen Abschlussprüfung mindestens die Endnote „ausreichend“ erzielt hat. Die schriftliche Abschlussprüfung dauert fünf Stunden und umfasst Aufgabenstellungen aus allen Teilgebieten.

Kursgebühr und Anmeldebedingungen

Die Kursgebühr beträgt 2.450,- EUR. Nach Eingang Ihrer Anmeldung und der Überprüfung Ihrer Zulassungsvoraussetzungen durch die Hochschule München erhalten Sie eine Anmeldebestätigung und eine Rechnung. Bis zu vier Wochen vor Kursbeginn ist eine Stornierung gegen Entrichtung einer Bearbeitungsgebühr von 60,- EUR möglich. Bei Absagen weniger als vier Wochen vor dem Seminarstart ist die Gesamtgebühr zu entrichten, ein(e) Ersatzteilnehmer(in) kann benannt werden. Die Stornierung bedarf der Schriftform.

Organisatorische Hinweise

In der Teilnahmegebühr sind Mittagessen, Erfrischungsgetränke, Prüfungsgebühr und umfangreiche Dokumentationsunterlagen für Ihre Seminare enthalten.

Module und Themenkomplexe

Modul 1: Grundlagen

- Entwicklung und Bedeutung der internationalen Rechnungslegung
- Ziele und konzeptionelle Grundlagen
- Bestandteile des Jahresabschlusses nach IFRS
- Rechtliche Voraussetzungen der Anwendung der IFRS in Deutschland

Modul 2: Bilanz – Aktiva

- Immaterielle Vermögenswerte (inkl. Goodwill)
- Sachanlagen
- Wertminderungen (Impairment)
- Leasing
- Vorräte und Fertigungsaufträge
- Finanzielle Vermögenswerte/Forderungen
- Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche

Modul 3: Bilanz – Passiva

- Eigenkapital
- Rückstellungen, Eventualschulden, Verbindlichkeiten
- Leistungen an Arbeitnehmer, insbesondere Pensionsrückstellungen
- Aktienbasierte Vergütungen

Modul 4: Gewinn- und Verlustrechnung/Gesamtergebnisrechnung

- GuV-Gliederung/Erfolgsspaltung
- Besonderheiten der Umsatzrealisierung und der Aufwandserfassung
- Latente Steuern
- Ergebnis je Aktie
- Bilanzierungs- und Bewertungsänderungen

Modul 5: Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Anhang

- Zweck und Aufbau der Kapitalflussrechnung
- Aufstellung der Kapitalflussrechnung
- Bedeutung und Gliederung der Eigenkapitalveränderungsrechnung
- Anhang nach IFRS: Überblick und ausgewählte Aspekte
- Segmentberichterstattung

Modul 6: Konzernabschluss nach IFRS

- Überblick und Besonderheiten der Konzernrechnungslegung nach IFRS
- Konsolidierungspflicht, Konsolidierungskreis
- Währungsumrechnung
- Konsolidierungsmethoden

Modul 7: Organisation der IFRS-Abschlusserstellung und -Berichterstattung

- Erstanwendung von IFRS
- Effizienter und zielgerichteter Umstellungsprozess
- Integration von IFRS in Unternehmensrechnung und Controlling
- IFRS-konformes internes und externes Reporting

Ihre Dozenten



WP/StB Prof. Dr. Winfried Schwarzmann

Prof. Dr. Winfried Schwarzmann, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, ist Professor an der Hochschule München im Berufungsgebiet Rechnungswesen und Controlling.

Nach Studium und Promotion an der Universität Augsburg arbeitete er bei einer großen internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Er verfügt über eine langjährige berufliche Erfahrung in der Beratung und Prüfung großer internationaler, aber auch mittelständischer Unternehmen. Herr Schwarzmann berät Unternehmen bei der Erstellung von Jahres- und Konzernabschlüssen nach nationalen und internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen und hat umfangreiche Erfahrung in der Schulung von Mitarbeitern und Mandanten. Er ist Mitglied der Prüfungskommission für Wirtschaftsprüfer.



WP/CPA Christian Landgraf

Dipl.-Kfm. (Univ.) Christian Landgraf ist Wirtschaftsprüfer und Certified Public Accountant (US) und leitet das Kompetenz-Center Internationale Rechnungslegung bei Rödl & Partner.

Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen neben der Prüfung von nach IFRS und US-GAAP aufgestellten Abschlüssen vor allem in der prüfungsnahen Beratung börsennotierter und international tätiger Familienunternehmen sowie der internationalen Facharbeit. Er begleitete Unternehmen bei der Umstellung der Rechnungslegung auf IFRS und US-GAAP sowie beim Übergang auf BilMoG und ist im Bereich internationale Rechnungslegung als Referent, Dozent und Autor tätig.



WP/CPA Thomas Rattler

Dipl. Betriebswirt (FH) Thomas Rattler ist bei Rödl & Partner als Associate Partner im Kompetenz-Center Internationale Rechnungslegung zu Themen der nationalen und internationalen Rechnungslegung projektverantwortlich tätig.

Seine Aufgabenschwerpunkte liegen neben der Prüfung von nach IFRS und US-GAAP aufgestellten Abschlüssen insbesondere in der prüfungsnahen Beratung sowie der internationalen Facharbeit. Er begleitete Unternehmen bei der Umstellung der Rechnungslegung von HGB auf IFRS und US-GAAP sowie beim Übergang auf BilMoG. Daneben ist er zu Themen der internationalen Rechnungslegung als Dozent an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HFwu) sowie als Referent und Autor tätig.

Anmeldung per Post oder Fax an:

**Hochschule München, Fakultät für Betriebswirtschaft, Herrn Prof. Dr. Winfried Schwarzmann,
Am Stadtpark 20, 81243 München (Fax: 089 1265 2714)**

Zur Teilnahme an der Zusatzqualifikation „Certificate in International Financial Reporting“ melde ich folgende Person(en) an:

Name / Vorname:

Straße:

PLZ / Ort:

Tel. / Fax:

eMail:

Unterschrift:

Rechnungsanschrift (falls abweichend):

.....

Rücktritt/Stornierung

Bei Rücktritt/Stornierung bis zu vier Wochen vor Kursbeginn erheben wir eine Bearbeitungsgebühr von 60 €.

Bei Absagen weniger als vier Wochen vor dem Seminarstart ist die Gesamtgebühr zu entrichten, ein(e) Ersatzteilnehmer(in) kann benannt werden.

Ansprechpartner für Informationen zum Kursablauf:

Prof. Dr. Winfried Schwarzmann
Wirtschaftsprüfer Steuerberater
Hochschule München – Fakultät für Betriebswirtschaft
Am Stadtpark 20
81243 München
Telefon: 089 1265 2711 Mobil: 0172 9924232
Telefax: 089 1265 2714
schwarzmann@hm.edu