

Finanzwirtschaft, Unternehmensbewertung  
& Revisionswesen

Hrsg.: Manfred Jürgen Matschke, Thomas Hering,  
Michael Olbrich, Heinz Eckart Klingelhöfer, Gerrit Brösel

Christoph Hares

# **Zur Immobilie aus Sicht der Rechnungslegung und Bewertungstheorie**



RESEARCH

Christoph Hares

**Zur Immobilie aus Sicht der Rechnungslegung  
und Bewertungstheorie**

# Finanzwirtschaft, Unternehmensbewertung & Revisionswesen

Herausgegeben von  
Prof. Dr. Manfred Jürgen Matschke  
Prof. Dr. Thomas Hering  
Prof. Dr. Michael Olbrich  
Prof. Dr. Heinz Eckart Klingelhöfer  
Prof. Dr. Gerrit Brösel

In dieser Schriftenreihe werden betriebswirtschaftliche Forschungsergebnisse zu aktuellen Fragestellungen der betrieblichen Finanzwirtschaft und des Revisionswesens im allgemeinen sowie der Unternehmensbewertung im besonderen präsentiert. Die Reihe richtet sich an Leser in Wissenschaft und Praxis. Sie ist als Veröffentlichungsplattform für alle herausragenden Arbeiten auf den genannten Gebieten offen, unabhängig davon, wo sie entstanden sind.

Christoph Hares

# **Zur Immobilie aus Sicht der Rechnungslegung und Bewertungstheorie**

Mit einem Geleitwort von Prof. Dr. Michael Olbrich



**GABLER**

**RESEARCH**

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der  
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über  
<<http://dnb.d-nb.de>> abrufbar.

Dissertation Universität Trier, Fachbereich IV, 2010

1. Auflage 2011

Alle Rechte vorbehalten  
© Gabler Verlag | Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2011

Lektorat: Stefanie Brich | Stefanie Loyal

Gabler Verlag ist eine Marke von Springer Fachmedien.  
Springer Fachmedien ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media.  
[www.gabler.de](http://www.gabler.de)



Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Umschlaggestaltung: KünkelLopka Medienentwicklung, Heidelberg  
Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier  
Printed in the Netherlands

ISBN 978-3-8349-2706-4

## Geleitwort

Die vorliegende Arbeit wurde 2010 vom Fachbereich IV der Universität Trier als Dissertationsschrift angenommen. Sie befaßt sich mit der Immobilie, und zwar sowohl ihrer Abbildung in der IFRS-Rechnungslegung als auch ihrer finanzwirtschaftlichen Bewertung nach Maßgabe der Bewertungstheorie. Von besonderem Interesse ist die Immobilie, da diese Vermögensposition in aller Regel in jedem unternehmerischen Portefeuille zu finden ist; ihre Bilanzierung und Bewertung sind daher Fragestellungen, die in der Praxis ausgesprochen häufig vorkommen. Dabei stehen Unternehmen vor dem Problem, daß Immobilien fast ausnahmslos Unikate sind, was mit besonderen Anforderungen an ihre Abbildung in der Rechnungslegung und ihre Wertermittlung einhergeht.

Aufgrund ihrer Häufigkeit in der Praxis und ihrer unikatbedingten Besonderheiten werden die Fragen der Bilanzierung und Bewertung der Immobilie im Schrifttum seit Jahrzehnten aufgeworfen. Kurios ist, daß trotz der Vielzahl von Veröffentlichungen bislang nur wenige betriebswirtschaftlich überzeugende Antworten hierauf gefunden wurden: Die Bewertungsdiskussion ist vor allem geprägt durch Praktikerveröffentlichungen, deren Argumentationen oft dem Theoriestand der 50er und 60er Jahre des letzten Jahrhunderts folgen. Die Rechnungslegungsdiskussion im Schrifttum – insbesondere hinsichtlich der IFRS-Bilanzierung – weist ebenfalls theoretische Rückständigkeits, Widersprüche und ungelöste Probleme auf. Daß die Bewertung und Bilanzierung der Immobilie trotz breiter Erörterungen in der Literatur noch immer erheblicher Verbesserungen bedürfen, zeigte sich in jüngster Vergangenheit auch im Kontext der Finanz- und Wirtschaftskrise, die – neben anderen Ursachen – insbesondere auch durch fragwürdige Immobiliengeschäfte und ihre unbefriedigende Abbildung in der Rechnungslegung ausgelöst und verschärft wurde.

Die von Herrn Dr. Hares in seiner Schrift behandelten Problemstellungen sind daher sowohl durch eine große praktische Relevanz als auch erheblichen Forschungsbedarf gekennzeichnet. Bei näherer Betrachtung zeigt sich zudem, daß es sich bei der Erfassung der Immobilie in der Rechnungslegung und Bewertungstheorie nicht um zwei voneinander isolierte Themen, sondern zwei eng miteinander verzahnte Unterprobleme einer Gesamtfragestellung handelt. Ursache hierfür ist die Tatsache, daß in der IFRS-Rechnungslegung ausgesprochen häufig (so z.B. im Neubewertungsmodell und im Niederstwerttest) die Wertgrößen des beizulegenden Zeitwerts und des Nutzungswerts zur Immobilienbilanzierung heranzuziehen sind. Diese Wertgrößen weisen aufgrund ihrer Definitionen durch das IASB Entscheidungs-, Arbitrium- und Argumentationswertcharakter auf und können daher sinnvoll nur auf Basis der Bewertungstheorie hergeleitet werden. Daß dies im Schrifttum bislang weitgehend unterblieb, ist eine der Hauptursachen für die Rückständigkeit der bilanztheoretischen Diskussion um die (IFRS-)Immobilienbilanzierung.

Der Verfasser betritt mit seiner Arbeit, bei der es sich um wirtschaftswissenschaftliche Grundlagenforschung in der klassischen Tradition der betriebswirtschaftlichen Rechtskritik handelt, folglich Neuland, indem er die Immobilie einer sorgfältigen bilanz- und bewertungstheoretischen Analyse unterzieht. Er gewinnt auf diese Weise – quasi als Kuppelprodukte – innovative Erkenntnisse sowohl über die Rechnungslegung als auch die finanzwirtschaftliche Bewertung der Immobilie und reduziert die bislang gegebenen Defizite in diesen Bereichen.

Herr Dr. Hares hat dem von ihm untersuchten, bisher nur unzureichend im Schrifttum durchdrungenen Bereich deutliche und für jede künftige Auseinandersetzung mit diesem Thema prägende Konturen verliehen. Die vorliegende Dissertationsschrift wird der Rechnungslegung und finanzwirtschaftlichen Bewertung der Immobilie wichtige neue Impulse geben. Ich wünsche ihr daher eine breite Beachtung in Forschung und Praxis.

PROF. DR. MICHAEL OLBRICH

## Vorwort

Die vorliegende Monographie „Zur Immobilie aus Sicht der Rechnungslegung und Bewertungstheorie“ entstand während meiner Tätigkeit als Mitarbeiter am Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Wirtschaftsprüfung und Controlling der Universität Trier. Sie wurde 2010 als wirtschaftswissenschaftliche Dissertation des Fachbereichs IV der Universität Trier angenommen.

Zunächst möchte ich an dieser Stelle ganz besonders meinem verehrten akademischen Lehrer und Doktorvater, Herrn PROF. DR. MICHAEL OLBRICH, danken, der mich persönlich und wissenschaftlich sehr förderte. Er hat mein Promotionsprojekt zu jedem Zeitpunkt vorbildlich unterstützt, wertvolle Anregungen gegeben und sich Fragen bzw. Problemen jeglicher Art auch über die gewöhnlichen Geschäftszeiten hinaus angenommen. Auch Herrn PROF. DR. AXEL G. SCHMIDT gilt mein aufrichtiger Dank für die Übernahme und zügige Erstellung des Zweitgutachtens. Zudem bedanke ich mich bei Herrn PROF. DR. LUTZ RICHTER für die Übernahme des Vorsitzes bei meiner Disputation. Weitergehend danke ich den Herausgebern für die Aufnahme meiner Dissertationsschrift in die vorliegende Schriftenreihe „Finanzwirtschaft, Unternehmensbewertung und Revisionswesen“.

Ebenfalls möchte ich mich bei meinen Kolleginnen und Kollegen des Lehrstuhls für die sehr gute Zusammenarbeit und fachliche Unterstützung bedanken. So konnten in manchen Diskussionen fruchtbare Erkenntnisse für mein Dissertationsvorhaben gewonnen werden. Zudem danke ich meinem Arbeitgeber in der Praxis, der Sparkasse Merzig-Wadern, für die flexible Arbeitszeitgestaltung und Unterstützung während meiner Promotionszeit.

Darüber hinaus bedanke ich mich bei meiner Partnerin, Frau DIPL.-KFF. NICOLE HECTOR, ganz herzlich. Sie hat die gesamte Arbeit mehrfach detailliert gelesen und kritisch kommentiert sowie auch moralische Hilfestellungen gegeben.

Auch meine Eltern, HANS-JOSEF und (†) ANNEMARIE HARES, sowie meine Schwester, Frau SUSANNE ALTENHOFEN, haben meinen privaten, schulischen und universitären Werdegang jederzeit rückhaltlos gefördert und unterstützt. Ihnen gilt mein ganz persönlicher Dank.

CHRISTOPH HARES



# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XIII
Symbolverzeichnis	XV
Abbildungsverzeichnis	XVII

<b>I. Die Immobilie im Lichte der Rechnungslegung und der Bewertungstheorie</b>	<b>1</b>
<b>II. Die Bilanzierung der Immobilie</b>	<b>9</b>
<b>1. Die Bilanzierung dem Grunde nach</b>	<b>9</b>
1.1 Die Immobilie als Vermögenswert	9
1.2 Die Rolle der Immobilie im Unternehmen	11
<b>2. Die Bilanzierung der Höhe nach</b>	<b>16</b>
2.1 Erstbewertung	16
2.1.1 Die Immobilie als Handelsobjekt – IAS 2	16
2.1.2 Die Immobilie für die Eigennutzung – IAS 16	17
2.1.3 Die Immobilie als Finanzinvestition – IAS 40	19
2.2 Folgebewertung	20
2.2.1 Die Immobilie als Handelsobjekt – IAS 2	20
2.2.1.1 Anschaffungs- oder Herstellungskosten	20
2.2.1.2 Nettoveräußerungswert	21
2.2.2 Die Immobilie für die Eigennutzung – IAS 16	22
2.2.2.1 Anschaffungs- oder Herstellungskosten	22
2.2.2.2 Zeitwert	32
2.2.3 Die Immobilie als Finanzinvestition – IAS 40	66
2.2.3.1 Anschaffungs- oder Herstellungskosten	66
2.2.3.2 Zeitwert	66
2.3 Die Bilanzierungsmaßstäbe – ein Zwischenfazit	70

---

<b>III. Die Bilanzierungsmaßstäbe aus Sicht der Bewertungstheorie</b>	<b>75</b>
<b>1. Die Bewertungstheorie als Ausgangspunkt einer kritischen Analyse</b>	<b>75</b>
1.1 Die Funktionen der Bewertung	75
1.2 Die Grundsätze der Bewertung	91
1.3 Der Entscheidungswert als bedeutsamster Wertmaßstab	93
1.3.1 Das Partialmodell	93
1.3.2 Das Totalmodell	100
1.3.2.1 Das Totalmodell nach MATSCHKE	100
1.3.2.2 Das Totalmodell nach HERING	102
1.3.3 Punktgröße oder Bandbreite?	105
<b>2. Die bewertungstheoretische Beurteilung der Bilanzierungsmaßstäbe</b>	<b>108</b>
2.1 Anschaffungs- oder Herstellungskosten	108
2.2 Verkaufspreis	111
2.3 Nutzungswert	130
<b>IV. Eine heuristische Lösung zur Reduktion der Defizite der Immobilienbewertung</b>	<b>139</b>
<b>1. Die Heuristik als Strukturierungsregel</b>	<b>139</b>
1.1 Die Funktionsweise der Heuristik	139
1.2 Die Immobilienbewertung als strukturfektes Problem	141
<b>2. Die Teilprobleme der heuristischen Lösung des Bewertungsproblems</b>	<b>147</b>
2.1 Der Entscheidungswert als Ausgangspunkt	147
2.1.1 Das Problem des Bewertungssubjekts	147
2.1.2 Das Problem der Zahlungsstromprognose	153
2.1.3 Das Problem des Diskontsatzes	163
2.1.4 Das Problem der Bewertungsmethode	165
2.1.5 Das Problem der Unsicherheit	166
2.2 Die Konsequenzen für den Nutzungswert	169
2.3 Die Konsequenzen für den Verkaufspreis	170

---

<b>3. Die Rückwirkungen der heuristischen Lösung auf die Bilanzierungsvorgaben des IASB</b>	177
3.1 Die Ansatzpunkte zur Verbesserung der IFRS-Regeln	177
3.2 Die verbleibenden Defizite	192
<b>V. Die Zusammenfassung der Ergebnisse und ein Ausblick</b>	199
Literaturverzeichnis	211
Verzeichnis der Verordnungen und Richtlinien	243
Gesetzesverzeichnis	245

## Abkürzungsverzeichnis

A.	Auflage
Abs.	Absatz
ADHGB	Allgemeines Deutsches Handelsgesetzbuch
a.F.	alter Fassung
APV	„adjusted present value“
BauGB	Baugesetzbuch
Bd.	Band
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBL	Bundesgesetzblatt
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
bzw.	beziehungsweise
CAPM	„capital asset pricing model“
c.p.	ceteris paribus
DCF	„discounted cash flow“
d.h.	das heißt
DIN	Deutsche Industrie-Norm
Diss.	Dissertation
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EG	Europäische Gemeinschaft
EGAktG	Einführungsgesetz zum Aktiengesetz
Erg.-Heft	Ergänzungsheft
EStG	Einkommensteuergesetz
e.V.	eingetragener Verein
f.	folgende
ff.	fortfolgende
Fn.	Fußnote
GewStG	Gewerbesteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
Hrsg.	Herausgeber
IAS	„international accounting standard(s)“
IASB	„international accounting standards board“
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
IDW S 1	IDW Standard: Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen
IFRS	„international financial reporting standard(s)“
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung

i.V.m.	in Verbindung mit
IVS	„international valuation standard(s)“
IVSC	„international valuation standards committee“
KPMG	Klynveld, Peat, Marwick, Goerdeler
KStG	Körperschaftsteuergesetz
lit.	litera
NHK 2000	Normalherstellungskosten 2000
No.	„number“
REITG	„real estate investment trust“-Gesetz
rev.	„revised“
RGBl.	Reichsgesetzblatt
Rn.	Randnote
Rz.	Randziffer
S.	Seite
sog.	sogenannten
Sp.	Spalte
Tz.	Textziffer
u.a.	unter anderem
US-GAAP	US-amerikanische „generally accepted accounting principles“
vgl.	vergleiche
WACC	„weighted average cost of capital“
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
WpÜG	Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz
z.B.	zum Beispiel
ZEW	Zukunftserfolgswert
ZGPM	Zustands-Grenzpreismodell

## Symbolverzeichnis

$a_j$	Handlungsalternative $j$ bei Nichteinigung auf eine Konfliktlösung
$a_{opt}$	optimale Handlungsalternative bei Nichteinigung auf eine Konfliktlösung
$A$	Menge der Handlungsalternativen bei Nichteinigung auf eine Konfliktlösung
$AW$	Arbitriumwert
$b_j$	Handlungsmöglichkeit $j$ bei Einigung auf eine Konfliktlösung
$b_{opt}$	optimale Handlungsmöglichkeit bei Einigung auf eine Konfliktlösung
$B$	Menge der Handlungsmöglichkeiten bei Einigung auf eine Konfliktlösung
$B^*$	Bewertungsprogramm
$c_t$	fester Zahlungssaldo im Zustand $t$
$E(a_j)$	Erfolg der Handlungsalternative $j$ bei Nichteinigung auf eine Konfliktlösung
$E(a_{opt})$	Erfolg der optimalen Handlungsalternative bei Nichteinigung auf eine Konfliktlösung
$E(b_j)$	Erfolg der Handlungsmöglichkeit $j$ bei Einigung auf eine Konfliktlösung
$f$	Funktion
$g$	steuerkorrigierte gleichbleibende Zahlungsüberschüsse
$g_j$	zustandsabhängige Zahlungsreihe des Objektes $j$
$g_{jt}$	Zahlungsüberschuß des Objektes $j$ im Zustand $t$
$g_t$	steuerkorrigierte Zahlungsüberschüsse in Periode $t$
$g_{IM}$	Zahlungsstrom des Bewertungsobjekts
$G_t$	Entnahme im Zustand $t$
$GW$	Summe gewichteter Konsumentnahmen
$GW^*$	maximaler Zielfunktionswert
$i$	steuerkorrigierter Kalkulationszinssatz
$j$	Objekt
$k$	Restnutzungsdauer der baulichen Anlage
$KP_z$	Kaufpreis der Immobilie $z$
$m$	Anzahl der konfliktlösungsrelevanten Sachverhalte
$n$	Anzahl der Zustände
$p$	Preis des Bewertungsobjekts
$p^*$	Grenzpreis
$P_{max}$	maximal zahlbarer Preis aus Käufersicht
$P_{min}$	minimal zu fordernder Preis aus Verkäufersicht
$q$	Zinsfaktor

---

r	Liegenschaftszins
$RE_z$	Reinertrag der Immobilie z
$s_j$	Extension des konfliktlösungsrelevanten Sachverhaltes j
$(s_1, \dots, s_j, \dots, s_m)^*$	Kombination der Extensionen der konfliktlösungsrelevanten Sachverhalte, bei der der Erfolg des Bewertungsprogramms dem Erfolg des Basisprogramms entspricht oder ihn im Fall von Unstetigkeitsbeziehungen geringstmöglich übersteigt
S	Menge aller potentiellen Konfliktlösungen
$S_j$	konfliktlösungsrelevanter Sachverhalt j
t	Periode, Zustand
T	Anzahl der Perioden, in der das Bewertungsobjekt von der Unternehmung genutzt wird
u	Anzahl der Investitions- und Finanzierungsobjekte
V	Vervielfältiger
VT	Vorteil der Transaktion
$VT_K$	Vorteil eines Käufers
$VT_V$	Vorteil eines Verkäufers
$w_t$	Gewicht der Entnahme $G_t$ in der Zielfunktion
W	Entscheidungswert
$x_j$	Häufigkeit, mit der Objekt j verwirklicht wird
$x_j^{\max}$	maximale Häufigkeit, mit der Objekt j verwirklicht werden kann
y	Anzahl der Immobilien
z	Immobilie
ZEW	Zukunftserfolgswert

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung	Seite
1 Die immobilienpezifischen Bilanzierungsstandards der IFRS	14
2 Das Schema der Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren	38
3 Das Schema der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren	43
4 Das Schema der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren	49
5 Die Methodiken und Rechengrößen der Bewertungsverfahren	63
6 Die allgemeinen Schwachpunkte der immobilienpezifischen Verfahren	64
7 Die Ausprägungen der Konfliktsituation bei der Bewertung der Immobilie	81
8 Die Unterscheidung der Finanzierungs- und Investitionstheorie	95
9 Die Heuristik der Bewertung der Immobilie	146
10 Die Charakteristika der immobilienpezifischen Konfliktsituation der IFRS	152
11 Die zahlungsstrombeeinflussenden Faktoren der Immobilie	157
12 Die Regel der absolut gleichen Teilung	173
13 Die Regel der relativen Teilung	174
14 Der modifizierte Verkaufspreis der IFRS	178
15 Die Teilschritte und Inhalte der Heuristik	207



# I. Die Immobilie im Lichte der Rechnungslegung und der Bewertungstheorie

Probleme der Rechnungslegung werden bereits seit Jahrhunderten diskutiert.<sup>1</sup> Debatten über die vorzunehmende Rechnungslegung treten momentan – auch angetrieben durch die Finanz- und Wirtschaftskrise – vor allem hinsichtlich der Anwendung der Regeln der „international financial reporting standards“ (IFRS)<sup>2</sup> und der damit verbundenen Bilanzierung zu Zeitwerten auf.<sup>3</sup> Die Regeln der IFRS, die zunehmend Beachtung finden,<sup>4</sup> werden von der privatrechtlichen Organisation des „international accounting standards board“ (IASB) erlassen<sup>5</sup> und sind von der Europäischen Union in einem Anerkennungsverfahren zu akzeptieren.<sup>6</sup> Im Anschluß erlangen die IFRS durch die Umsetzung in nationales Recht oder Verweisungen im nationalen Recht Gültigkeit. Ausnahme ist die EU-Verordnung, die direkt in dem betreffenden Mitgliedsstaat gültig ist. Nach der EU-Verordnung 1606/2002 vom 19. Juli 2002 unterliegen kapitalmarktorientierte Unternehmen, die den Konzernabschluß aufstellen, seit dem 1.1.2005 verpflichtend dem Regelbereich der IFRS.<sup>7</sup> Bei der Aufstellung des

- 
- 1 Vgl. SCHNEIDER, Entwicklungsstufen der Bilanztheorie (1974), S. 158-164, SCHNEIDER, Mangelndes Geschichtsbewußtsein (1984), S. 129, SCHNEIDER, Geschichte der Betriebswirtschaftslehre (1997), S. 490-500, RICHARD, Concept of fair value (2005), S. 825-850, speziell S. 826, 831 und 843-847. Zu der Einführung von Regeln für die Rechnungslegung in Frankreich im 17. Jahrhundert sowie in Preußen im 18. Jahrhundert und den damit verbundenen Problemen vgl. im Detail RICHARD, Concept of fair value (2005), S. 825-850.
  - 2 Wenn im folgenden allgemein von IFRS gesprochen wird, sind sowohl die gesamten rechnungsspezifischen Normen im Sinne der einzelnen Standards der „international accounting standard(s)“ (IAS) und IFRS als auch das Rahmenkonzept sowie die Interpretationen gemeint.
  - 3 Vgl. u.a. BIEG/BOFINGER/KÜTING/KUBMAUL/WASCHBUSCH/WEBER, Saarbrücker Initiative (2008), S. 2549-2552, vor allem 2551 f., BALLWIESER/KÜTING/SCHILDBACH, Fair Value in der Krise (2009), S. I, BEUL, Glaube (2009), S. 43, BIEG/BOFINGER/KÜTING/KUBMAUL/WASCHBUSCH/WEBER, Fair Value (2009), S. 188, BÖCKING/FLICK, Fair Value (2009), S. 185-188, GIERSBERG, Kurzfristigkeit ist Kurzsichtigkeit (2009), S. 12, KÜTING, Bilanzrecht im Spiegel (2009), S. 288-294, ZWIRNER, Finanzkrise (2009), S. 353 ff., HERING/OLBRICH/ROLLBERG, Mitursache der Finanzkrise (2010).
  - 4 Vgl. statt vieler ZWIRNER, IFRS (2007), S. 599-607.
  - 5 Vgl. BITZ/SCHNEELOCH/WITTSTOCK, Jahresabschluß (2003), S. 804, KROSSE, Zweck der Rechnungslegung (2004), S. 7, BEIER, Bilanzierung (2007), S. C4, BORN, Rechnungslegung international (2007), S. 505, FOCKENBROCK, IFRS-Regeln (2007), S. 12, KIRSCH, Internationale Rechnungslegung (2007), S. 12.
  - 6 Vgl. im folgenden KAHLE, Zukunft der Rechnungslegung (2003), S. 263, BUCHHOLZ, Internationale Rechnungslegung (2008), S. 6 und 13-16. Zu dem Anerkennungs- bzw. Komitologieverfahren vgl. detailliert BUCHHEIM/KNORR/SCHMIDT, Endorsement-Verfahren (2008), S. 334-341, BUCHHEIM/KNORR/SCHMIDT, Rechnungslegung (2008), S. 373-379.
  - 7 Vgl. im weiteren Verordnung (EG) Nummer 1606/2002 vom 19. Juli 2002 sowie detailliert BAETGE/KIRSCH/THELE, Bilanzen (2009), S. 62-68.

Einzelabschlusses besteht für diese Unternehmen nach § 325 Abs. 2 lit. a i.V.m. 2 lit. b HGB ein Wahlrecht, die IFRS für Offenlegungszwecke heranzuziehen. Diese Option der Nutzung der IFRS gilt weiterhin auch für nicht kapitalmarktorientierte Unternehmen hinsichtlich der Aufstellung des Einzelabschlusses. Stellen nicht kapitalmarktorientierte Unternehmen einen Konzernabschluß auf, besteht nach § 315 lit. a HGB ein Wahlrecht bezüglich der IFRS.

Die IFRS stellen ein System dar, das ein Rahmenwerk mit allgemeinen Regelungen der Rechnungslegung umfaßt.<sup>8</sup> Zudem existieren im wesentlichen Standards, die die Bilanzierung spezieller Sachverhalte regeln, und Interpretationen zwecks Kompensation der Regellücken innerhalb der Standards. Die IFRS sind kasuistisch aufgebaut, d.h. es existieren vielfältige Spezialregelungen mit detaillierter Formulierung.<sup>9</sup> Als Zweck der Rechnungslegung nennt das Rahmenkonzept in Nummer 12 die Informationsvermittlung.<sup>10</sup> Adressaten, z.B. Eignern oder Gläubigern, ist die Möglichkeit zu offerieren, das Engagement in einem Unternehmen anhand von Informationen<sup>11</sup> zu beurteilen.<sup>12</sup> Die in den IFRS vorgesehene Bereitstellung entscheidungsnützlicher Informationen<sup>13</sup> ist gegeben, wenn die Informationen einerseits relevant und andererseits verlässlich sind.<sup>14</sup> Da Informationsbedürfnisse verschiedener Adressaten nicht

---

8 Vgl. im weiteren BUCHHOLZ, *Internationale Rechnungslegung* (2008), S. 6-10.

9 Vgl. SCHULTE/PITSCHKE/RAETHEL, *Immobilien-Rechnungslegung* (2005), S. 1025, BUCHHOLZ, *Internationale Rechnungslegung* (2008), S. 6-10, RUHNKE, *Rechnungslegung nach IFRS* (2008), S. 59 f.

10 Vgl. auch BEYHS, *Anwendungshinweise und Zweckmäßighkeitsanalyse* (2002), S. 29, KNORR, *International Accounting Standards* (2002), S. 1183, BALLWIESER/KÜTING/SCHILDBACH, *Wertansatz* (2004), S. 529, KROSSE, *Zweck der Rechnungslegung* (2004), S. 7, BÖCKING/LOPATTA/RAUSCH, *Fair Value-Bewertung* (2005), S. 96, KÜTING/REUTER, *Reserven in der Zukunft* (2005), S. 706, PFAFF/KUKULE, *Fair value* (2006), S. 542, BIEG/HOSSFELD/KUBMAUL/WASCHBUSCH, *Handbuch der Rechnungslegung* (2009), S. 10.

11 Zu dem Begriff der Information siehe u.a. ALBACH, der die Information als ein wichtiges organisationspolitisches Instrument der Unternehmensführung sieht, um eine sachgemäße Erledigung der Aufgaben durch die Mitarbeiter sicherzustellen. Vgl. ALBACH, *Innerbetriebliche Lenkpreise* (1974), S. 230. SCHILDBACH interpretiert Informationen ähnlich als Nachrichten, die einen Entscheidungsträger zu veränderten Erwartungen bezüglich relevanter zukünftiger Konsequenzen von Handlungsalternativen veranlassen. Vgl. SCHILDBACH, *Jahresabschluß* (2008), S. 21-38, der weitergehend auch auf die Probleme der Informationsbeschaffung aus praktischer Sicht aufmerksam macht, indem diese Informationsbeschaffung z.B. mit Kosten einhergeht, die in Relation zu der Größe des Engagements zu sehen sind.

12 Vgl. BEYHS, *Anwendungshinweise und Zweckmäßighkeitsanalyse* (2002), S. 29, BALLWIESER/KÜTING/SCHILDBACH, *Wertansatz* (2004), S. 529, KÜTING/REUTER, *Reserven in der Zukunft* (2005), S. 706.

13 Vgl. OLBRICH/BRÖSEL, *Inkonsistenzen der Zeitwertbilanzierung nach IFRS* (2007), S. 1543.

14 Vgl. BAETGE/ZÜLCH, *Fair Value* (2001), S. 545, STREIM/BIEKER/ESSER, *Vermittlung entscheidungsnützlicher Informationen* (2003), S. 472, BAETGE/HOLLMANN, *Zuverlässigkeit der Rechnungslegung* (2004), S. 350.

simultan und vollständig zu befriedigen sind,<sup>15</sup> stellen die IFRS insbesondere die Interessen der Eigenkapitalgeber bzw. Investoren in den Vordergrund.<sup>16</sup> Diese Präferenzierung wird im Rahmenkonzept Nummer 10 gerechtfertigt, indem unterstellt wird, daß die Informationsbefriedigung der Investoren zum einen mit der Abdeckung der meisten Informationsbedürfnisse der übrigen Adressaten einhergeht.<sup>17</sup> Zum anderen resultiert die Fokussierung auf die Investoren daraus, daß Unternehmen des anglo-amerikanischen Raums das benötigte Kapital vorwiegend von Aktionären über organisierte Märkte beziehen.<sup>18</sup>

Mit der Rechnungslegung bzw. Bilanzierung nach IFRS ist – neben der Frage der Bilanzierung dem Grunde nach, d.h. des potentiellen Ansatzes des Vermögenswerts – weiterhin die Frage der Bilanzierung der Höhe nach im Sinne der Bewertung einzelner Vermögenspositionen zu klären. Als Bewertung gilt allgemein der Versuch, den Nutzen des Vermögenswerts zu quantifizieren.<sup>19</sup> Im Detail ordnet das Bewertungs-subjekt dem Bewertungsobjekt bei der Bewertung einen Wert zu, der meist in Form einer Geldgröße bemessen wird.<sup>20</sup> Als Bewertungssubjekt ist die Person bzw. Personengruppe definiert, aus deren Sicht die Bewertung erfolgt.<sup>21</sup> Unter dem Bewertungsobjekt wird das Objekt verstanden, das dem Bewertungskalkül unterworfen wird.<sup>22</sup> Zielsetzung der vorliegenden Arbeit ist es, die in der Diskussion stehenden Regeln der IFRS-Rechnungslegung am Beispiel der Immobilie zu untersuchen. Die Immobilie stellt aufgrund der nachfolgenden Aspekte ein besonders reizvolles Forschungsobjekt dar, das es im Kontext der Rechnungslegung im Sinne des Bilanzansatzes und der Bewertung nach IFRS näher zu betrachten gilt:

---

15 Vgl. LORSON, Wertbegriffe nach IAS (2005), S. 10, PELLENS/FÜLBIER/GASSEN/SELLHORN, Internationale Rechnungslegung (2008), S. 21 ff.

16 Vgl. SELCHERT/ERHARDT, Internationale Rechnungslegung (2003), S. 30 f., KÜTING/REUTER, Reserven in der Zukunft (2005), S. 706, PELLENS/FÜLBIER/GASSEN/SELLHORN, Internationale Rechnungslegung (2008), S. 21 f.

17 Kritisch zu dieser Ansicht des Standardsetzers vgl. KUBMAUL/WEILER, Fair Value-Bewertung (2009), S. 166.

18 Vgl. PELLENS/FÜLBIER/GASSEN/SELLHORN, Internationale Rechnungslegung (2008), S. 22. Hinsichtlich der Bedeutung der Kapitalmärkte vgl. HERING, Quo vadis (2004), S. 110. OLBRICH merkt im Kontext des Kapitalmarktes an, daß auch in Deutschland ein zunehmendes Interesse sowie eine Sensibilisierung der Allgemeinheit für den organisierten Kapitalmarkt festzustellen ist. Vgl. OLBRICH, D&O-Versicherung (2007), S. 45.

19 Vgl. ADAM, Entscheidungsorientierte Kostenbewertung (1970), S. 25.

20 Vgl. SIEBEN/LÖCHERBACH/MATSCHKE, Bewertungstheorie (1974), Sp. 840. Ähnlich vgl. zudem SIEBEN, Bewertungs- und Investitionsmodelle (1967), S. 126, RÜCKLE, Bewertungsprinzipien (1993), Sp. 192, FEDERMANN, Berücksichtigung internationaler Rechnungslegungsstandards (2000), S. 305. Gemäß Rahmenkonzept Nummer 99 ist die Bewertung ein Verfahren für die Bestimmung der Geldbeträge der Abschlußposten der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung.

21 Vgl. im folgenden MATSCHKE/BRÖSEL, Unternehmensbewertung (2007), S. 3 f.

22 Vgl. auch BRÖSEL, Bewertung von Film- und Übertragungsrechten (2003), S. 3, BRÖSEL/BURCHERT, Akquisition von Unternehmen (2004), S. 340.

1. Die Bewertung der Immobilie<sup>23</sup> weist in Deutschland eine lange, über mehrere Jahrhunderte fortwährende Tradition auf.<sup>24</sup> Die deutsche Immobilienbewertung ist dabei vorwiegend von der Wertermittlungsverordnung (WertV) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) geprägt, vor allem durch das Ertragswert-, Vergleichswert- und Sachwertverfahren.<sup>25</sup>
2. Die Immobilie wird aktuell besonders stark innerhalb der Finanz- und Wirtschaftskrise und den damit einhergehenden rechnungslegungsspezifischen Bilanzierungs- bzw. Bewertungsfragen diskutiert.<sup>26</sup>
3. Die Immobilie ist aufgrund ihres Unikatscharakters<sup>27</sup> ein höchst interessantes Bewertungsobjekt.
4. Die Immobilie findet sich im Vermögensbestand einer Vielzahl von Unternehmen, unabhängig von deren Branche und Größe, so daß die Fragen ihrer Bilanzierung und Bewertung von großer Relevanz für die Praxis sind.

Begrifflich wird die Immobilie, deren Wortursprung lateinischer Natur ist, als eine nicht bewegliche Sache verstanden. Eine juristische Generaldefinition existiert für den Begriff „Immobilie“ nicht.<sup>28</sup> Statt dessen werden andere Begriffe wie „Grund und

---

23 Bei der Immobilie werden die Begriffe der Wertermittlung und der Bewertung differenziert, indem die Bewertung mit der Feststellung des Einheits- bzw. Grundbesitzwerts bezeichnet wird. Vgl. im folgenden KLEIBER, Einführung (2007), S. 113, Rn. 15. Im Kontext der Bestimmung der Verkehrswerte wird hingegen von der Wertermittlung gesprochen. Im folgenden werden diese Begriffe synonym verwendet, da in beiden Fällen ein Wert im Sinne einer monetären Größe gesucht wird.

24 Vgl. KLEIBER, Immobilienbewertung (2005), S. 173 ff.

25 Vgl. auch KÜNEMANN, Prüfung von Fair Values (2008), S. 106. Die WertV, die von dem deutschen Gesetzgeber erlassen wurde, gibt Normen zur Bewertung der Immobilie vor und wird durch die WertR ergänzt. Momentan bestehen Überlegungen, die WertV durch eine neue Verordnung zu modifizieren, um der steigenden Marktorientierung und Internationalisierung der Bewertung der Immobilie Rechnung zu tragen. Vgl. MÜLLER, WertV (2010), S. 39.

26 Die Immobilie dient vielfach als Kreditsicherheit. Z.B. wird der mit dem Immobilienerwerb verbundene Kredit durch eine Hypothek abgesichert. Vgl. im folgenden HOFFMANN/LÜDENBACH, Abbildung der Hypothekenkrise (2007), S. 2213, BAETGE/BREMBT/BRÜGGEMANN, Subprime-Krise (2008), S. 1001-1004, BARTHEL, Subprime-Krise (2009), S. 1025 f. Gerade die amerikanische Immobilienkrise und die daraus resultierende internationale Banken- bzw. Finanzkrise zeigen, daß die Einschätzung der Werte bzw. Preise der Immobilien problematisch erscheint und welche dramatischen Folgen mit einer Fehleinschätzung verbunden sind.

27 Vgl. BAETGE/ZÜLCH, Fair Value (2001), S. 556, OLBRICH, Bilanzierung von Immobilien (2003), S. 348, OLBRICH, Zum Ansatz nach IAS 40 (2004), S. 68, SCHIERENBECK, Bilanzierung von Immobilien (2005), S. 347.

28 Vgl. ZÜLCH, Bilanzierung nach IAS 40 (2003), S. 17, BONE-WINKEL/SCHULTE/FOCKE, Immobilie als Wirtschaftsgut (2005), S. 5. Weiterführend und detailliert zu der Definition der Immobilie, z.B. aus juristischer, ökonomischer oder physischer Sicht, vgl. BONE-WINKEL/SCHULTE/FOCKE,

Boden“, „Grundstück“, „Liegenschaft“ oder „Grundbesitz“ synonym verwendet. Die deutsche Gesetzgebung spricht z.B. von „Grundstück“, was laut § 94 Abs. 1 BGB Grund und Boden sowie fest verbundene Gegenstände, vor allem Gebäude, beinhaltet.<sup>29</sup> BONE-WINKEL/SCHULTE/FOCKE definieren Immobilien als „[...] Wirtschaftsgüter, die aus unbebauten Grundstücken oder bebauten Grundstücken mit dazugehörigen Gebäuden und Außenanlagen bestehen. Sie werden von Menschen im Rahmen physisch-technischer, rechtlicher, wirtschaftlicher und zeitlicher Grenzen für Produktions-, Handels-, Dienstleistungs- und Konsumzwecke genutzt.“<sup>30</sup> Diese Definition zeigt aus wirtschaftswissenschaftlicher Sicht somit die unterschiedlichen Zwecke der Immobilie auf, indem auf die gewerbliche oder konsumtive Nutzung der Immobilie abgestellt wird.<sup>31</sup> Die zweckorientierte Definition der Immobilie stellt die Basis für die weitere Ausarbeitung dar. Dies ist auch sinnvoll, da der Rechnungsinhalt bzw. die Bewertung stets zweckabhängig erfolgt.<sup>32</sup> Bei der Rechnungslegung scheinen die IFRS diese Zweckorientierung für die Bilanzierung der Immobilie zudem selbst zu erkennen, indem in Abhängigkeit von der Nutzung der Immobilie unterschiedliche Standards und die darin enthaltenen Regeln bei der Bilanzierung der Immobilie zu beachten sind.

Eine erste Aufgabe dieser Arbeit besteht somit in der Zuordnung des jeweiligen Standards zu der entsprechenden Immobilie. Hauptkapitel II „Die Bilanzierung der Immobilie“ beinhaltet diese Thematik. Nachdem innerhalb des Unterkapitels 1 „Die Bilanzierung dem Grunde nach“ die Bestimmung der Immobilie als Vermögenswert erfolgt (Abschnitt 1), wird der Zweck bzw. die Rolle der Immobilie im Unternehmen untersucht und daraus der anzuwendende Standard abgeleitet (Abschnitt 2). Anknüpfend an diese ansatztheoretischen Fragen erfolgt in Unterkapitel 2 „Die Bilanzierung der Höhe nach“ die Quantifizierung der Höhe nach im Sinne der Bewertung. Hierbei werden die relevanten Bilanzierungs- bzw. Bewertungsmaßstäbe der Erst- und Folgebewertung sowie die Regeln zu deren Ermittlung vorgestellt (Abschnitte 2.1 und 2.2) und abschließend zusammengefaßt (Abschnitt 2.3). Bei der Immobilienbilanzierung sind dabei zwei Sichtweisen zu differenzieren:<sup>33</sup> Zum einen erfolgt sie aus Sicht

---

Immobilie als Wirtschaftsgut (2005), S. 7-16 bzw. speziell aus ökonomischer Sicht ZÜLCH, Bilanzierung nach IAS 40 (2003), S. 18 f.

29 Vgl. auch ZÜLCH, Bilanzierung nach IAS 40 (2003), S. 17. Zum Begriff des Grundstücks vgl. weiter KLEIBER, Verkehrswertermittlung nach Wertermittlungsverordnung (2007), S. 631-635, Rn. 10-27.

30 BONE-WINKEL/SCHULTE/FOCKE, Immobilie als Wirtschaftsgut (2005), S. 16.

31 Vgl. BONE-WINKEL/SCHULTE/FOCKE, Immobilie als Wirtschaftsgut (2005), S. 16.

32 Vgl. u.a. SCHMALENBACH, Dynamische Bilanz (1948), S. 197-202 und 205, SCHMALENBACH, Kostenrechnung und Preispolitik (1956), S. 5-28, SCHNEIDER, Rechnungswesen (1997), S. 45, SCHNEIDER, Abschreibung (1998), S. 34.

33 Vgl. im folgenden ZÜLCH, Bilanzierung nach IAS 40 (2003), S. 16 f., REHKUGLER, Bewertung von Immobiliengesellschaften (2005), S. 303 ff., ähnlich auch REHKUGLER/SOTELO, Kapitalmarktprodukte (2009), S. 5 f.

des Eigentümers bzw. Erwerbers, der die Immobilie direkt hält bzw. halten möchte. Demgegenüber nutzt der Investor bei dem indirekten Erwerb der Immobilie eine zwischengeschaltete Gesellschaft, um an der Immobilie und deren Erfolgen zu partizipieren. In diesem Fall kauft der Investor somit Anteile der Gesellschaft, deren überwiegender bzw. ausschließlicher Zweck der Besitz bzw. das Betreiben der Immobilie ist. Bei diesen indirekten bzw. mittelbaren Finanzanlagen in Immobilien, z.B. in Form der Immobilienfondsanteile, sind die Regeln des IAS 32 bzw. IAS 39 zu beachten.

Diese Arbeit untersucht die bilanzielle Behandlung der Immobilie bei einer direkten Immobilientransaktion, d.h. die einzelne Immobilie, die von einem Unternehmen gekauft, genutzt und gegebenenfalls wieder verkauft wird, stellt das Untersuchungsobjekt dar. Diese Sichtweise erscheint zweckmäßig, da die IFRS von dem Einzelbewertungsgrundsatz für die jeweiligen Vermögenswerte ausgehen<sup>34</sup> und die Transaktion der Immobilie im Lebenszyklus des Unternehmens i.d.R. mindestens einmal vorgenommen wird. Hinsichtlich der bilanziellen Behandlung der Immobilie wird auf den Einzelabschluß eines Unternehmens nach IFRS abgestellt, was zweckdienlich ist, da der Einzelabschluß die Basis für einen potentiellen Konzernabschluß darstellt.

Anknüpfend an die Ausführungen zu den immobilienpezifischen Standards und deren Bilanzierungsgrößen wird in Hauptkapitel III „Die Bilanzierungsmaßstäbe aus Sicht der Bewertungstheorie“ als weiteres Ziel dieser Arbeit untersucht, ob die Bilanzierungsmaßstäbe der IFRS sowie die mit deren Ermittlung verbundenen Verfahren und Regeln geeignet sind, dem Informationszweck der IFRS zu entsprechen. Die Basis dieser Analyse stellt die Bewertungstheorie<sup>35</sup> dar, die in Unterkapitel 1 „Die Bewertungstheorie als Ausgangspunkt einer kritischen Analyse“ mit den dazugehörigen Funktionen, den Grundsätzen, dem bedeutsamsten bewertungstheoretischen Wertmaßstab des Entscheidungswerts inklusive der Modelle zu dessen Ermittlung und Interpretation vorgestellt wird (Abschnitt 1.1 bis 1.3). Darauf aufbauend werden in Unterkapitel 2 „Die bewertungstheoretische Beurteilung der Bilanzierungsmaßstäbe“ die jeweiligen Bilanzierungsmaßstäbe hinsichtlich ihres Informationsgehaltes untersucht (Abschnitt 2.1 bis 2.3). Bei der Prüfung der Qualität der Information wird zum einen herausgearbeitet, ob methodische Defizite bzw. bewertungstheoretische Mängel in den IFRS enthalten sind, die die Information hinsichtlich ihrer Relevanz einschränken. Zum anderen wird überprüft, ob die Information mit Blick auf die Verlässlichkeit sichergestellt ist oder bilanzpolitisch nutzbare Ermessensspielräume<sup>36</sup> gegeben sind, die die Verlässlichkeit konterkarieren.

---

34 Vgl. OLBRICH/BRÖSEL, Inkonsistenzen der Zeitwertbilanzierung nach IFRS (2007), S. 1548.

35 Vgl. kritisch zur Entwicklung der Bewertungstheorie HERING, Quo vadis (2004), S. 105-122.

36 Die bewußte Gestaltung des Jahresabschlusses durch die Ausnutzung von Gestaltungsspielräumen wird als Bilanzpolitik definiert. Vgl. FREIDANK, Entscheidungsmodelle (1990), S. 6, ähnlich POUJIN, Bilanzpolitik (1969), S. 6, BAETGE/BALLWIESER, Spielraum der Unternehmensleitung (1977), S. 203. Unterschiedliche und übergeordnete Teilpolitiken des Unternehmens bestimmen dabei die Ziele der Bilanzpolitik. Vgl. FISCHER/KLÖPFLER (2006), S. 710.

Die Ergebnisse dieser Analyse begründen die Notwendigkeit der Erforschung und Entwicklung von Bewertungsregeln und speziell einer immobilien-spezifischen Bewertungsmethodik auf Basis der Bewertungstheorie, verbunden mit der Zielsetzung, die Mängel der bisherigen Bewertung der Immobilie in den IFRS zu verringern. In Hauptkapitel IV „Eine heuristische Lösung zur Reduktion der Defizite der Immobilienbewertung“ wird dieser Themenkomplex aufgearbeitet. Dazu wird in Unterkapitel 1 „Die Heuristik als Strukturierungsregel“ zunächst die Idee der Heuristik vorgestellt (Abschnitt 1.1) und auf die Immobilie übertragen (Abschnitt 1.2). Darauf aufbauend wird das Problem der Bewertung der Immobilie in Unterkapitel 2 „Die Teilprobleme der heuristischen Lösung des Bewertungsproblems“ in einzelne Teilprobleme separiert und schrittweise heuristisch aufbereitet, um ein investitionstheoretisch fundiertes, zweckorientiertes Bewertungskalkül mit den dazugehörigen Komponenten für die Bewertung der Immobilie zu entwickeln (Abschnitt 2.1). Im Anschluß wird aufgezeigt, wie die speziellen Bilanzierungsmaßstäbe der IFRS im Kontext dieser Bewertungslogik zu interpretieren sind (Abschnitt 2.2 bis 2.3). Anknüpfend an die bisherigen Erkenntnisse werden in Unterkapitel 3 „Die Rückwirkungen der heuristischen Lösung auf die Bilanzierungsvorgaben des IASB“ Ansatzpunkte diskutiert, um zu einer Verbesserung der IFRS-Regeln beizutragen (Abschnitt 3.1), wobei auf verbleibende Defizite hingewiesen wird, die auch eine investitionstheoretisch fundierte, zweckorientierte Bewertung nicht zu lösen vermag (Abschnitt 3.2). Hauptkapitel V „Die Zusammenfassung der Ergebnisse und ein Ausblick“ schließt mit den wesentlichen Erkenntnissen.

## II. Die Bilanzierung der Immobilie

### 1. Die Bilanzierung dem Grunde nach

#### 1.1 Die Immobilie als Vermögenswert

Grundsätzlich ergeben sich bei der Rechnungslegung nach IFRS und speziell bei der Bilanzierung der Immobilie zwei Fragen:<sup>1</sup>

1. Ist die Immobilie als Abschlußposten in der Bilanz anzusetzen? (Entscheidung 1 im Sinne der Bestimmung dem Grunde nach)
2. Wenn ja, mit welchem Betrag ist diese Immobilie zu bewerten? (Entscheidung 2 im Sinne der Bilanzierung der Höhe nach)

In den IFRS findet sich ein Stufenkonzept, das den Ansatz regelt:<sup>2</sup>

1. Zunächst ist zu prüfen, ob die definitorischen Voraussetzungen eines Abschlußelements gegeben sind. Diese Voraussetzungen sind im Rahmenkonzept Nummer 47-81 fixiert. Sie beziehen sich auf alle Elemente des Jahresabschlusses, z.B. die Immobilie.
2. Des weiteren sind die allgemeinen Ansatzkriterien und die elementspezifischen Ansatzkriterien des Rahmenkonzepts zu prüfen: Die allgemeinen Ansatzkriterien ergeben sich aus dem Rahmenkonzept Nummer 82-88. Die elementspezifischen Ansatzkriterien resultieren aus dem Rahmenkonzept Nummer 89-98.
3. Darüber hinaus sind die einzelfallbezogenen Ansatzkriterien der Einzelstandards zu beachten, die einerseits lediglich zur Klarstellung und Konkretisierung der Regeln des Rahmenkonzepts dienen, andererseits die Regeln des Rahmenkonzepts einschränken.

Die definitorischen Voraussetzungen sowie die Ansatzkriterien des Rahmenkonzepts sind konzeptionell mit der abstrakten Aktivierungs- oder Passivierungsfähigkeit der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vergleichbar.<sup>3</sup> Die einzelfall-

---

1 Vgl. auch RUHNKE, Rechnungslegung nach IFRS (2008), S. 262 ff.

2 Vgl. BAETGE/KIRSCH/WOLLMERT/BRÜGGEMANN, Grundlagen der IFRS-Rechnungslegung (2003), Tz. 13-18, 68-74 und 96-104, RUHNKE, Rechnungslegung nach IFRS (2008), S. 262 ff.

3 Vgl. im folgenden RUHNKE, Rechnungslegung nach IFRS (2008), S. 262 ff. und 272. Der Begriff des Vermögenswerts der IFRS ist mit dem Begriff des Vermögensgegenstands im Sinne der



bezogenen Ansatzkriterien der Einzelstandards entsprechen der konkreten Aktivierungs- oder Passivierungsfähigkeit, d.h. bei unterschiedlichen Regeln in Einzelstandard und Rahmenkonzept wird von dem Rahmenkonzept abgewichen.

Mit Blick auf die definitorischen Voraussetzungen ist die Immobilie ein Vermögenswert, wenn sie gemäß Rahmenkonzept Nummer 49 lit. a als eine in der Verfügungsmacht eines Unternehmens stehende Ressource gegeben ist, die zum einen ein Ergebnis aus der Vergangenheit darstellt. Laut Rahmenkonzept Nummer 58 begründet somit die Absicht des zukünftigen Erwerbs des Vermögenswerts keinen Vermögenswert. Zum anderen ist die Immobilie als Vermögenswert zu klassifizieren, wenn sie laut Rahmenkonzept Nummer 49 lit. a als eine in der Verfügungsmacht eines Unternehmens stehende Ressource vorliegt, die zu einem wahrscheinlichen künftigen wirtschaftlichen Nutzen führen wird. Der künftige wirtschaftliche Nutzen entspricht nach dem Rahmenkonzept Nummer 53 dem Potential, welches direkt oder indirekt zum Zufluß von Zahlungsmitteln bzw. Zahlungsmitteläquivalenten für das Unternehmen beiträgt. So fließt dem Unternehmen z.B. gemäß Rahmenkonzept Nummer 55 ein Nutzen zu, wenn die Immobilie für die Produktion von Gütern oder Dienstleistungen genutzt wird, die später von dem Unternehmen verkauft werden. Ob der Vermögenswert wie bei der Immobilie auf materieller Natur bzw. immaterieller Natur basiert, ist laut Rahmenkonzept Nummer 56 dabei nicht bedeutsam. Für die Zuordnung der Zahlungsmittelzuflüsse zu dem Vermögenswert der Immobilie ist nach dem Rahmenkonzept Nummer 57 das wirtschaftliche Eigentum ausschlaggebend.

Gemäß des allgemeinen Ansatzkriteriums<sup>4</sup> des Rahmenkonzepts Nummer 83 lit. a ist die Immobilie – in Analogie zu den vorherigen Ausführungen – lediglich dann als Vermögenswert in der Bilanz zu erfassen, wenn mit der Immobilie ein wahrscheinlicher zukünftiger Zufluß wirtschaftlichen Nutzens verbunden ist. Der Begriff der Wahrscheinlichkeit wird im Rahmenkonzept nicht zahlenmäßig eingegrenzt und bleibt somit der Einschätzung des jeweiligen Bilanzierenden überlassen. Es ist festzustellen, daß das allgemeine Ansatzkriterium des Rahmenkonzepts Nummer 83 ff. inhaltlich die definitorische Voraussetzung des Vermögenswerts gemäß Rahmenkonzept Nummer 49 lit. a wiederholt. Welcher Mehrwert für den Bilanzierenden mit dieser (und weiterer) Normenredundanz(en) des IASB einhergeht, bleibt suspekt. Eine zusätzliche Anforderung an den Vermögenswert im Bereich der allgemeinen Ansatzkriterien ist gemäß Rahmenkonzept Nummer 83 lit. b die verlässliche<sup>5</sup> Ermittlung des

---

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nicht gleichzusetzen. Zu den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung vgl. BAETGE, Buchführung und Bilanzierung (1993), Sp. 860-870, LEFFSON, Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (1987).

4 Nach dem Rahmenkonzept Nummer 84 ist der Aspekt der Wesentlichkeit, der im Rahmenkonzept Nummer 29 f. näher erläutert ist, bei der Prüfung der allgemeinen Ansatzkriterien des Rahmenkonzepts Nummer 83 zu beachten. Eine numerische Fixierung erfolgt nicht.

5 Die Verlässlichkeit der Bewertung ist detailliert im Rahmenkonzept Nummer 88 ff. erläutert.

Vermögenswerts mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Bereich der elementspezifischen Ansatzkriterien des Rahmenkonzepts wiederholt Nummer 89 die bereits ausgeführten Regeln des Rahmenkonzepts Nummer 83. Im Rahmenkonzept Nummer 90 erfolgt (unnötigerweise) nochmals die Erläuterung der Regeln des Rahmenkonzepts Nummer 83 und 89.

Die Beachtung der Ansatzkriterien der Einzelstandards und die damit verbundene Wahl des entsprechenden Standards sind von dem Zweck<sup>6</sup> bzw. der Rolle der Immobilie im Unternehmen abhängig, die nun in II.1.2 detailliert erläutert werden.

## 1.2 Die Rolle der Immobilie im Unternehmen

IAS 40.7 ff. differenzieren in Abhängigkeit von dem unternehmensindividuellen Zweck der Immobilie im wesentlichen vier Gruppen der Immobilien:

1. Die Immobilie, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf bestimmt ist.
2. Die im Erstellungs- oder Entwicklungsprozeß befindliche Immobilie im Rahmen eines Fertigungsauftrags.
3. Die Immobilie, die der Eigentümer selbst nutzt.
4. Die Immobilie, die als Finanzinvestition gehalten wird.

Die Immobilie, die während der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden soll, wird nach IAS 40.9 lit. a durch den IAS 2 geregelt. Mit Blick auf die Klassifikation der Immobilie zu dem entsprechenden Standard besteht ein Ermessensspielraum,<sup>7</sup> da die potentielle Zuordnung der Immobilie zum IAS 2 z.B. eine Einschätzung erfordert, wann bzw. wann kein Verkauf im Rahmen des normalen Geschäftsgangs

---

6 Vgl. BÖCKEM/SCHURBOHM, Bilanzierung von Immobilien (2002), S. 39, REHKUGLER, Fair Value-Bewertung (2005), S. 265, SCHULTE/LEOPOLDSBERGER, Bewertung von Immobilien (2007), S. 531 f., PELLENS/FÜLBIER/GASSEN/SELLHORN, Internationale Rechnungslegung (2008), S. 337 f., HOFFMANN/FREIBERG, Finanzinvestitionen (2009), Rz. 2, JUNG, Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (2009), Rz. 1, KÜNKELE/ZWIRNER, Zuordnung von Immobilien (2009), S. 97.

7 So auch BAUMUNK/SCHRÖDER, Immobilien des Vorratsvermögens (2009), Rz. 122-125, BÖCKEM/SCHURBOHM, Klassifikation von Immobilien (2009), Rz. 79, KÜNKELE/ZWIRNER, Zuordnung von Immobilien (2009), S. 97 ff.