

IDW S 12

Wertermittlung bei Beteiligungen an einer Immobiliengesellschaft im Sinne des KAGB

Crowe Kleeberg Real Estate GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Member Crowe Horwath International

Juni 2016

Bewertung von Immobiliengesellschaften nach IDW S 12: Besonderheiten und Herausforderungen

Verabschiedung des „neuen“ IDW S 12

Am 29.04.2016 wurde der IDW Standard: Wertermittlungen bei Beteiligungen an einer Immobiliengesellschaft nach § 250 Abs. 1 Nr. 2 und § 236 Abs. 1 KAGB (IDW S 12) vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) verabschiedet. Damit liegt ein aktueller Standard vor, der für die offene Immobilienfondsbranche und deren Wirtschaftsprüfer eine hohe Bedeutung aufweist.

Aufbau des IDW S 12

Der IDW S 12 ist in sechs verschiedene Abschnitte eingeteilt:

1. Vorbemerkungen: Anwendungsbereich und Zielsetzung.
2. Auftrags- und Bewertungsgrundlagen: Wertermittlung von Immobiliengesellschaften durch den Wirtschaftsprüfer.
3. Bewertungsmethodik: Darstellung allgemeiner Bewertungsgrundsätze sowie des Net-Asset-Value-Ermittlung (NAV).
4. Ausgewählte Bewertungssachverhalte nach der KARBV: Zu beachtende Wertkomponenten bei der Wertermittlung durch den Wirtschaftsprüfer.
5. Erwerbsbewertung nach § 236 Abs. 1 KAGB: Wertobergrenze und Vermögensaufstellung.
6. Dokumentation und Berichterstattung: Dokumentations- und Berichterstattungspflichten des Wirtschaftsprüfers.

Abschnitt 1: Anwendungsbereich und Zielsetzung des IDW S 12

In dem Standard geht es darum, dass Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG), die Immobilien-Sondervermögen verwalten, aufgrund von kapitalanlagerechtlichen Regelungen

gen dazu verpflichtet sind, den Wert der für Rechnung von Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Immobilienbeteiligungen durch einen externen Bewerter feststellen zu lassen. Dies gilt sowohl für die Fälle, in denen die Beteiligungen bereits bei der KVG vorhanden sind (laufende Bewertung) als auch für die Fälle, in denen die Beteiligungen erworben werden sollen (Erwerbsbewertung).

Der Wirtschaftsprüfer ist bei seiner Bewertung eng an die Vorgaben des KAGB und der AIFM-Verordnung sowie der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) als auch des BaFin-Rundschreibens 07/2015 (WA) gebunden.

Abschnitt 2: Auftrags- und Bewertungsgrundlagen

Der Standard fokussiert sich zunächst auf die allgemeinen Auftrags- und Bewertungsgrundlagen, die der Wirtschaftsprüfer bei der Wertermittlung zu beachten hat. Anschließend werden in dem Standard die allgemeinen Bewertungsgrundsätze dargestellt. Grundsätzlich sind Wertermittlungen, die im Sinne dieses Standards vorgenommen werden, schriftlich zu beauftragen.

Abschnitt 3: Bewertungsmethodik

Der Wert der Immobilienbeteiligungen soll nach den für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen erfolgen, somit durch die im IDW S 1 (i.d.F. 2008) dargestellten Grundsätze zur Unternehmensbewertung.

Allerdings werden die Grundsätze des IDW S 1 (i.d.F. 2008) durch das KAGB eingeschränkt. Die Wertermittlung soll schließlich

Bewertung von Immobiliengesellschaften nach IDW S 12

mit Hilfe einer Net-Asset-Value-Ermittlung (NAV) vorgenommen werden.

Da die von der jeweiligen Immobiliengesellschaft gehaltenen Immobilien regelmäßig deren wesentliche Vermögensgegenstände darstellen, wird über den Ansatz des Verkehrswerts der Immobilie die maßgebliche Wertquelle abgebildet.

Ausgangspunkt und Grundlage für die Durchführung von Wertermittlungen ist nach § 249 Abs. 2 KAGB die monatlich aufzustellende Vermögensaufstellung der Immobiliengesellschaft.

Abschnitt 4: Ausgewählte Bewertungssachverhalte nach der KARBV

Ein weiteres Hauptaugenmerk wird im IDW S 12 auf besondere Bewertungssachverhalte gelegt. Insbesondere werden hier zu beachtende Wertkomponenten dargestellt, die im Rahmen der Wertermittlung vom Wirtschaftsprüfer zu beachten sind. Hierzu gehören beispielsweise die Bewertung von Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen.

Darüber hinaus sind auch besondere Wertkomponenten im Rahmen der Wertermittlung vom Wirtschaftsprüfer zu beachten. Obwohl es für diese Begrifflichkeit innerhalb des Standards keine Definition gibt, werden für besondere Wertkomponenten in § 31 Abs. 4 KARBV beispielhaft das Vorliegen eines Geschäftswerts entsprechend dem Geschäftsmodell der Immobiliengesellschaft, bestehende besondere Gewinnverteilungsabreden sowie Wertkomponenten aufgrund von erschwerten Vermarktungsmöglichkeiten der Immobiliengesellschaft genannt.

Abschnitt 5: Erwerbsbewertungen nach § 236 Abs. 1 KAGB

Da innerhalb des Standards zwischen der laufenden Bewertung und der Erwerbsbewertung als mögliche Bewertungsanlässe unterschieden wird, wird die Erwerbsbewertung in § 236 Abs. 1 KAGB gesondert thematisiert. Dort wird klargestellt, dass der Wert einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft vor

dem Erwerb durch ein Immobilien-Sondervermögen von einem Abschlussprüfer i.S.d. § 319 Abs. 1 HGB zu ermitteln ist.

Innerhalb des Standards wird (explizit) betont, dass der ermittelte Wert die Wertobergrenze darstellt. Den Ausgangspunkt der Wertermittlung stellt grundsätzlich der letzte geprüfte Jahresabschluss der zu bewertenden Immobiliengesellschaft dar. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bilanzstichtag nicht mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag zurückliegt. Liegt der Bewertungsstichtag um mehr als drei Monate zurück, ist auf eine vom Wirtschaftsprüfer geprüfte aktuelle Vermögensaufstellung zurückzugreifen.

Abschnitt 6: Dokumentation und Berichterstattung

Grundsätzlich müssen die Arbeitspapiere eines Wirtschaftsprüfers es einem Sachkundigen Dritten in angemessener Zeit ermöglichen, die vorgenommene Wertermittlung bei Abgabe des Bewertungsberichts nachvollziehen zu können. Hierbei muss erkennbar sein, dass die allgemeinen Bewertungsgrundsätze bei der Bewertung der Immobiliengesellschaften vom Wirtschaftsprüfer eingehalten wurden. Daher werden die vom Wirtschaftsprüfer (zwingend) zu beachtenden Dokumentations- und Berichterstattungspflichten ausführlich dargestellt. Neben der Gestaltung und Strukturierung der Arbeitspapiere wird die Art und Weise der Berichterstattung durch den Wirtschaftsprüfer über die Wertermittlung thematisiert.

Sprechen Sie uns jederzeit gerne zu diesen oder weiteren Themen an!

Ihre Ansprechpartner:

Prof. Dr. Christian Zwirner, WP/StB

Tel. 089/55983-248

christian.zwirner@kleeberg.de

Alexander Lehnen, WP/StB

Tel. 089/55983-134 bzw. 040/377076-156

alexander.lehnen@kleeberg.de

Crowe Kleeberg Real Estate GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Member Crowe Horwath International

München | Hamburg

www.kleeberg-realestate.de

www.crowekleeberg-realestate.de

Die vorliegende Publikation dient der Information unserer Mandanten sowie der interessierten Öffentlichkeit. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Wir übernehmen dennoch keine Gewähr und keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Hinweise. Alle Angaben beziehen sich auf den Rechtsstand zum Zeitpunkt der Manuskriptfertigstellung. Aufgrund künftiger Entwicklungen können Änderungen eintreten. Wir übernehmen keine Verpflichtung, hierüber zu informieren. Die Informationen in dieser Publikation ersetzen auch keinesfalls die individuelle Prüfung des Einzelfalls. Wir übernehmen keine Gewähr für Gestaltungen, die ohne unsere individuelle Beratung umgesetzt werden.

© 06/2016. Herausgeber dieses Druckwerks ist die Crowe Kleeberg Real Estate GmbH, München/Hamburg. Wir weisen darauf hin, dass das Urheberrecht sämtlicher Texte und Grafiken in diesem Druckwerk bei uns als Herausgeber und ggf. bei den Autoren liegt. Die begründeten Urheberrechte bleiben umfassend vorbehalten. Jede Form der Vervielfältigung z.B. auf drucktechnischem, elektronischem, optischem, photomechanischem oder ähnlichem Wege – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Einwilligung des Herausgebers und ggf. des Autors. Es ist Dritten nicht gestattet, das Druckwerk – auch auszugsweise – zu vervielfältigen.