

DER JAHRES- ABSCHLUSS

**Zeitschrift für Bilanzierung
und Rechnungslegung**

Immobilien

**Zuordnung von Immobilien
im UGB**

Dominik Permanschlager

Immobilien im IFRS

Gerhard Wolf

**Die GmbH & Co KG
als Rechtsformvorschlag**

Klaus Fritsch und Richard Grün

Der Grundsatz der Wesentlichkeit

Klemens Eiter und René Berger

Impairmenttest nach IAS 36

*Thomas Pichler, Roman Rohatschek
und Christian Steiner*

Beteiligungen im Öffentlichen Sektor

Martin Fuchs und Bernhard Schatz



Dominik Permanschlagner
EY

Immobilien

Nach dem Start der Zeitschrift „Der Jahresabschluss“ Mitte 2017 geht mit der vorliegenden Ausgabe nunmehr das erste komplette Jahr mit vier Ausgaben zu Ende.

Der Schwerpunkt der letzten Ausgabe dieses Jahres setzt sich mit dem Thema Immobilien auseinander, das nicht zuletzt aufgrund des weiterhin boomenden Immobilienmarkts eine hohe Aktualität aufweist. Wie gewohnt, wird der Schwerpunkt auch diesmal wieder praxisorientiert aus verschiedenen Perspektiven aufgearbeitet. Dabei zeigt sich, wie facettenreich der Immobilienbereich ist und welche vielfältigen Fragestellungen sich in der Praxis dazu ergeben. So stellt etwa *Gerhard Wolf* in seinem Beitrag dar, dass Immobilien in der IFRS-Bilanzierung je nach ihrer tatsächlichen Nutzung durch das Unternehmen in den Anwendungsbereich von fünf verschiedenen Standards fallen können, mit entsprechend unterschiedlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung und den Abschluss. Aber auch für die unternehmensrechtliche Bilanzierung stellen Immobilien durchaus eine Herausforderung dar. Neben der korrekten Zuordnung von Immobilien zum Anlage- oder Umlaufvermögen gestaltet sich die praktische Bilanzierung für Unternehmen der Immobilienbranche, vor allem auch aufgrund der Vielzahl an relevanten Rechtsvorschriften, mitunter sehr komplex. *Klaus Fritsch* und *Carina Skacal* geben in ihrem Beitrag hierzu einen sehr hilfreichen und praxisorientierten Überblick. Eine möglichst umfassende Auseinandersetzung mit der Immobilienbranche kommt natürlich nicht ohne einen Blick auf steuerrechtliche Implikationen aus. Daher gehen *Klaus Fritsch* und *Richard Grün* in ihrem Beitrag unter anderem auf verschiedene abgabenrechtliche Aspekte von GmbH & Co KGs als Eigentümergesellschaften von Immobilien ein.

Welche rechtlichen Folgen Bilanzierungsfehler für die Geschäftsleitung haben können, stellen *Dieter Ehart*, *Alexander Singer* und *Simon Hagenhofer* in ihrem zweiteiligen Beitrag umfassend am Beispiel einer fehlerhaften Zuordnung von Immobilien zum Anlage- bzw. Umlaufvermögen im Abschluss dar. Dabei gehen sie etwa auf die Aspekte Haftung der Geschäftsführer, Wichtigkeit des Jahresabschlusses und verbotene Einlagenrückgewähr bzw. verdeckte Gewinnausschüttung ein. Im zweiten Teil werden dann vor allem verwaltungs- und strafrechtliche Folgen näher beleuchtet. Angesichts dieser vielfältigen Konsequenzen geben die Autoren die Empfehlung aus, die den Bilanzierungsentscheidungen zugrunde liegenden Überlegungen und Einschätzungen nachvollziehbar zu dokumentieren, um vor allem Haftungsfolgen zu vermeiden.

Bei der Beurteilung, ob eine fehlerhafte Bilanzierung vorliegt, spielt regelmäßig die Wesentlichkeit eine gewichtige Rolle. Seit dem RÄG 2014 enthält das UGB eine eigene Definition für Wesentlichkeit, die in einem Stellungnahmeentwurf des AFRAC näher konkretisiert wird. *Klemens Eiter* und *René Berger* stellen die wesentlichen Inhalte des AFRAC-Entwurfs dar. Eine bedeutsame Zweifelsfrage bleibt dabei in Bezug auf den Umfang der Anwendung des Wesentlichkeitsprinzips auf den Anhang. Hierfür geben die Autoren eine erste Orientierungshilfe und einen Ausblick auf mögliche Änderungen durch das *Gold-Plating*-Projekt der Bundesregierung.

Einen in IFRS-Abschlüssen häufig fehlerbehafteten Bilanzierungsbereich stellt der *Impairment Test* gemäß IAS 36 dar. In den *Enforcement*-Verfahren der OePR nehmen Fehlerfeststellungen zu diesem Themenkomplex seit Jahren den Spitzenplatz ein. Vor diesem Hintergrund geben *Thomas Pichler*, *Roman Rohatschek* und *Christian Steiner* – quasi aus erster Hand – Hinweise und Tipps für einen gelungenen *Impairment Test*.

Abgerundet wird das Heft noch durch den Beitrag von *Martin Fuchs* und *Bernhard Schatz*, die sich mit der interessanten und äußerst aktuellen Frage der Bilanzierung von Beteiligungen im öffentlichen Sektor beschäftigen. Schließlich gibt *Gabriele Bolek-Fügl* einen Überblick über die in den ersten Monaten nach In-Kraft-Treten beobachtbaren Auswirkungen der DSGVO.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und hilfreiche Lektüre der vorliegenden Ausgabe und bedanke mich im Namen des gesamten Redaktionsteams für Ihren Zuspruch und Ihr Interesse für die Zeitschrift und versichere Ihnen, dass wir auch im kommenden Jahr viele interessante und spannende Themen für Sie bereithalten.

DJA 2018/37

was gibt es neues? 102

der schwerpunkt 104

Die richtige Zuordnung von Immobilien in der UGB-Bilanzierung

Anlage- oder Umlaufvermögen?

Die Bilanzierung und Bewertung von Immobilien im IFRS

IAS 2, IAS 16, IAS 40, IFRS 5 und IFRS 15

Die GmbH & Co KG als Rechtsformvorschlag für Immobiliengesellschaften

Ein SPV schlechthin

Praktisches Accounting für Bau-träger und Immobiliendeveloper

Was ist besonders zu beachten?

der praxisfall 119

Praxisbeispiele zur Bilanzierung von Immobilien im UGB

Erstmaliger Ansatz bis Abgang

der beitrags 122

Der Grundsatz der Wesentlichkeit im UGB

Quantitative und qualitative Merkmale

Die Anwendung des Wesentlichkeitskonzepts im Anhang

Welche Angabepflichten?

Ein gelungener Impairment-Test nach IAS 36

Der Werthaltigkeitstest aus Praxissicht

das spezialwissen 130

Ansatz und Folgebewertung von Beteiligungen im Öffentlichen Sektor

Ihre besonderen Herausforderungen

Bilanzierungsfehler

UGB-Bilanzierer aufgepasst!

Bilanzierungsfehler (Teil 2)

Verwaltungs- und strafrechtliche Folgen

der exkurs 141

Die ersten Monate mit der DSGVO – Erfahrungsberichte

Auswirkungen der gesetzlichen Änderungen

die praxisfrage 143

Impressum 112