



Thomas Lenz

Die Bilanzierung von Immobilien nach IFRS

Eine ökonomische Analyse
vor dem Hintergrund des REIT-Gesetzes

Reihe „**Rechnungslegung und Wirtschaftsprüfung**“, Band 20

Herausgegeben von Prof. (em.) Dr. Dr. h. c. Jörg Baetge, Münster,
Prof. Dr. Hans-Jürgen Kirsch, Münster, und Prof. Dr. Stefan Thiele,
Wuppertal

Lohmar – Köln 2009, 460 Seiten

ISBN 978-3-89936-856-7

€ 69,- (D) ♦ € 71,- (A) ♦ sFr 114,-

JOSEF EUL VERLAG GmbH
Fachbuchverlag für
Wirtschaft und Recht

Brandsberg 6
D-53797 Lohmar

Tel.: 0 22 05 / 90 10 6-6
Fax: 0 22 05 / 90 10 6-88

www.eul-verlag.de
info@eul-verlag.de

International gelten sogenannte Real Estate Investment Trusts (REITs) als Standardform der indirekten Immobilienanlage. Besonderes Merkmal dieser Anlageklasse ist ihre Steuerprivilegierung, die letztlich zu einer Steuerbefreiung auf Gesellschaftsebene führt. Anfang 2007 hat der Gesetzgeber mit dem REIT-Gesetz die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Einführung steuerbegünstigter Immobilienaktiengesellschaften auch in Deutschland geschaffen.

Aus Sicht der Rechnungslegung ist das REIT-Gesetz in zweifacher Weise bemerkenswert. So sieht das REIT-Gesetz eine faktische Verpflichtung für REIT-Gesellschaften vor, ihr Immobilienvermögen entsprechend dem Fair Value-Modell gemäß IAS 40 zu bewerten. Dem beizulegenden Zeitwert als Bewertungsmaßstab für Immobilien wird so in Zukunft weitaus größere Bedeutung zukommen, als dies in der gegenwärtigen Bilanzierungspraxis der Fall ist. Darüber hinaus schafft der Gesetzgeber mit dem REIT-Gesetz einen Präzedenzfall. Erstmals werden steuerrechtliche Folgen an die IFRS-Regeln geknüpft. So wird der steuerbegünstigte REIT-Status von der Einhaltung bestimmter Geschäftsstrukturnormen abhängig gemacht, die im Wesentlichen anhand der IFRS-Bilanz und der IFRS-Gewinn- und Verlustrechnung zu prüfen sind.

Die vorliegende Arbeit untersucht im Rahmen einer umfassenden Zweckmäßigkeitanalyse, ob die Bilanzierungsvorschriften des IAS 40 einen Beitrag leisten, die Kapitalgeber durch die Vermittlung entscheidungsnützlicher Informationen vor dem absichtlichen Fehlverhalten des Managements zu schützen. Des Weiteren wird geprüft, ob die IFRS-Regeln einen geeigneten Ansatzpunkt zur Überprüfung der Geschäftsstrukturnormen darstellen oder ob es durch die Anknüpfung an die IFRS als steuerliche „Hilfsnorm“ zu Verstößen gegen die Gleichmäßigkeit der Besteuerung kommt.

Mit einem Geleitwort von Prof. Dr. Hannes Streim, Ruhr-Universität Bochum

Thomas Lenz wurde 1979 geboren und studierte von 1999 bis 2005 an der Ruhr-Universität Bochum und am Trinity College Dublin Wirtschaftswissenschaft mit den Schwerpunkten Unternehmensprüfung, Unternehmensbesteuerung sowie Makroökonomie. Seit 2005 war er als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Theoretische Betriebswirtschaftslehre I (Unternehmensprüfung) an der Universität Bochum tätig. Die Promotion erfolgte 2009. Seitdem ist der Autor bei einer international tätigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beschäftigt.

Inhaltsübersicht

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Problemstellung
 - 1.2 Gang der Untersuchung
- 2 Immobilien als Handlungsobjekt von REIT-Gesellschaften**
 - 2.1 Einleitung
 - 2.2 Begriffsexplikation
 - 2.3 Besonderheiten von Immobilien und Immobilienmärkten gegenüber anderen Gütern und Märkten
 - 2.4 Wertbestimmende Faktoren bei Immobilien
- 3 Darstellung der REIT-Grundkonzeption und der Vorschriften des REIT-Gesetzes**
 - 3.1 Einleitung
 - 3.2 Grundkonzeption und wesentliche Merkmale eines REIT
 - 3.3 Darstellung des REIT-Gesetzes
 - 3.4 Implikationen des REIT-Gesetzes für die Rechnungslegung
- 4 Zwecke und Funktionen der IFRS-Rechnungslegung für REIT-AGs**
 - 4.1 Empirische Bestandsaufnahme des Rechnungslegungszwecks für REIT-AGs
 - 4.2 Rechnungslegung aus Gründen der Effizienz
 - 4.3 Rechnungslegung aus Gründen der Gerechtigkeit
 - 4.4 Ausgestaltung der Rechnungslegung zur Vermeidung bzw. Verringerung von informationsbedingten Fehlverhaltensrisiken bei einer REIT-AG
- 5 Bilanzierungsvorschriften für Immobilien von REIT-AGs**
 - 5.1 Der Immobilienbegriff nach IFRS
 - 5.2 Anwendungsbereich des IAS 40
 - 5.3 Zwischenfazit
 - 5.4 Ansatzregeln für Renditeimmobilien
 - 5.5 Erstbewertung von Renditeimmobilien
 - 5.6 Folgebewertung von Renditeimmobilien
 - 5.7 Ausbuchung
 - 5.8 Zur Veräußerung gehaltene Renditeimmobilien
 - 5.9 Anhangangaben
- 6 Ökonomische Analyse der Bilanzierungsregeln für Immobilien deutscher REIT-AGs**
 - 6.1 Analyse der Entscheidungsnützlichkeit der vermittelten Informationen aus Sicht der Kapitalgeber
 - 6.2 Analyse der Entscheidungsnützlichkeit der vermittelten Informationen aus Sicht der Finanzbehörden
- 7 Zusammenfassung und Ausblick**

✂

Bestellungen bitte an:

JOSEF EUL VERLAG GmbH, Brandsberg 6, 53797 Lohmar, Fax: 0 22 05 / 90 10 6-88

Hiermit bestelle ich _____ Exemplar(e) des Titels „Die Bilanzierung von Immobilien nach IFRS“ von **Thomas Lenz, ISBN 978-3-89936-856-7** zum Preis von € 69,- (D). Die Lieferung erfolgt innerhalb Deutschlands versandkostenfrei gegen Rechnung.

Name: _____

Firma: _____

Straße: _____

PLZ/Ort: _____

Telefon: _____

Datum

Unterschrift