

IFRS fokussiert IASB veröffentlicht Änderungs- entwurf zu IAS 40



Das Wichtigste in Kürze

- Der IASB schlägt eine Änderung der Vorschriften hinsichtlich der Übertragungen in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien vor.
- Die Änderungen stellen klar, dass die Übertragung einer Immobilie in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dann und nur dann erfolgt, wenn es Anhaltspunkte für eine Nutzungsänderung der Immobilie gibt. Ferner wird vorgeschlagen, dass die bisher im Standard aufgeführte Liste von Beispielen über das Vorliegen von Anhaltspunkten nicht mehr als abschließend anzusehen ist.
- Der Entwurf enthält keinen vorgeschlagenen Zeitpunkt des Inkrafttretens, jedoch soll eine vorzeitige Anwendung gestattet sein.
- Stellungnahmen werden bis zum 18. März 2016 erbeten.

Hintergrund

Die vorgeschlagenen Änderungen des ED/2015/9 **Transfers of Investment Property (Proposed amendment to IAS 40)** (im Folgenden „ED/2015/9“) sind Ausfluss einer an den International Accounting Standards Board (IASB) gerichteten Anfrage, ob eine im Bau oder in der Entwicklung befindliche Immobilie, die vorher als Vorratsvermögen nach IAS 2 bilanziert worden ist, in dieser Phase (Bau oder Entwicklung) jedoch eine offensichtliche Nutzungsänderung in die Kategorie der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 erfahren soll, auch entsprechend in diese Kategorie umzugliedern ist.

Vorgeschlagene Änderungen

Übertragungen in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind gemäß der aktuellen Fassung von IAS 40.57 ausschließlich dann vorzunehmen, wenn eine Nutzungsänderung erfolgt ist, die durch einen Sachverhalt aus der folgenden Liste belegt werden kann:

- Übertragung aus der Kategorie der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in das Vorratsvermögen (Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs)
- Übertragung aus der Kategorie des Vorratsvermögens in die der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Beginn eines Operating-Leasingverhältnisses mit einer anderen Partei)
- Übertragung zwischen einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie und einer vom Eigentümer selbst genutzten Immobilie (Beginn oder Ende einer Selbstnutzung)

Durch die Ergänzung und Umformulierung von IAS 40.57 in ED/2015/9 betont der IASB in stärkerem Maße die Anforderung, dass die Übertragung einer Immobilie dann und nur dann in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt, wenn es Anhaltspunkte für eine Nutzungsänderung gibt. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, dass es sich bei der bisher im Standard aufgeführten Liste von Beispielen, die eine solche Nutzungsänderung charakterisieren, nicht mehr um eine abschließende Liste handeln soll.

Hinweis

In der „Basis for Conclusions“ zum ED/2015/9 erläutert der IASB, dass er die in IAS 40.57 enthaltene Liste mit Beispielen für eine Nutzungsänderung ganz bewusst nicht erweitert hat, um nicht den Fokus auf das Prinzip zu beeinträchtigen, dass der Tatbestand der Übertragung in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die eigentliche Nutzungsänderung darstellt und bspw. eine bloße Änderung der Absichten der Unternehmensleitung hierfür nicht ausreicht.

Erstmalige Anwendung und Übergangsvorschriften

Der Entwurf enthält keinen vorgeschlagenen Zeitpunkt des Inkrafttretens. Es wird jedoch vorgeschlagen, dass die Änderungen retrospektiv in Übereinstimmung mit IAS 8 **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler** anzuwenden sein sollten. Des Weiteren soll eine vorzeitige Anwendung laut Entwurf gestattet werden.

Ihre Ansprechpartner

Jens Berger

Tel: +49 (0)69 75695 6581

jensberger@deloitte.de

Dr. Stefan Schreiber

Tel: +49 (0)30 25468 303

stschreiber@deloitte.de

Zeljka Schnorr

Tel: +49 (0)69 75695 6981

zschnorr@deloitte.de

Hinweis

Bitte schicken Sie eine E-Mail an mdorbath@deloitte.de, wenn Sie Fragen zum Inhalt haben, dieser Newsletter an andere oder weitere Adressen geschickt werden soll oder Sie ihn nicht mehr erhalten wollen.

Für weitere Informationen besuchen Sie unsere Webseite auf www.deloitte.com/de

Die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („Deloitte“) als verantwortliche Stelle i.S.d. BDSG und, soweit gesetzlich zulässig, die mit ihr verbundenen Unternehmen und ihre Rechtsberatungspraxis (Deloitte Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH) nutzen Ihre Daten im Rahmen individueller Vertragsbeziehungen sowie für eigene Marketingzwecke. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Marketingzwecke jederzeit durch entsprechende Mitteilung an Deloitte, Business Development, Kurfürstendamm 23, 10719 Berlin, oder kontakt@deloitte.de widersprechen, ohne dass hierfür andere als die Übermittlungskosten nach den Basistarifen entstehen.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständig und unabhängig. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Eine detailliertere Beschreibung von DTTL und ihren Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.

Deloitte erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Corporate Finance und Consulting für Unternehmen und Institutionen aus allen Wirtschaftszweigen; Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften in mehr als 150 Ländern verbindet Deloitte herausragende Kompetenz mit erstklassigen Leistungen und unterstützt Kunden bei der Lösung ihrer komplexen unternehmerischen Herausforderungen. Making an impact that matters – für mehr als 220.000 Mitarbeiter von Deloitte ist dies gemeinsames Leitbild und individueller Anspruch zugleich.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden und ist nicht dazu bestimmt, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen zu sein. Weder die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited, noch ihre Mitgliedsunternehmen oder deren verbundene Unternehmen (insgesamt das „Deloitte Netzwerk“) erbringen mittels dieser Veröffentlichung professionelle Beratungs- oder Dienstleistungen. Keines der Mitgliedsunternehmen des Deloitte Netzwerks ist verantwortlich für Verluste jedweder Art, die irgendjemand im Vertrauen auf diese Veröffentlichung erlitten hat.