

MEHR ALS PRÜFUNG

EINZEL- VS. GRUPPENBEWERTUNG VON IMMOBILIEN

DER SONDERFALL BAUGENOSSENSCHAFTEN



Eine der grossen Herausforderungen des neuen Rechnungslegungsrechts (nRLR) ist die Einzelbewertung. Insbesondere Beteiligungen und Liegenschaften sind einzeln zu bewerten, auch wenn sie in einer Sammelposition ausgewiesen werden. Der Artikel zeigt auf, wie Baugenossenschaften argumentieren können und was bei Liegenschaften besonders zu beachten ist.

1 Einleitung und Problemstellung

Das neue Schweizer Rechnungslegungsrecht ist bekanntlich spätestens für Abschlüsse per 31. Dezember 2015 anzuwenden. Eine der für die Praxis sehr wesentlichen Änderungen des neuen Rechnungslegungsrechts ist der grundsätzliche Wegfall der Gruppenbewertung.

Gesetzestext

Art. 960 Absatz 1 OR: «Aktiven und Verbindlichkeiten werden in der Regel einzeln bewertet, sofern sie wesentlich sind und aufgrund ihrer Gleichartigkeit für die Bewertung nicht üblicherweise zusammengefasst werden.»

Ein konkreter Anwendungsfall mit weitreichender praktischer Relevanz ist die Bewertung von Immobilien. Während bei der Gruppenbewertung eines Immobilienportefeuilles stille Reserven der einen Liegenschaften die Überbewertungen von anderen Einheiten kompensieren können, ist dies bei der Einzelbewertung nicht mehr der Fall. Somit kann die Anwendung einer Einzelbewertung im Falle von Immobilien zu bedeutenden Abschreibungen führen.

Einzel- vs. Gruppenbewertung

Ausgangslage:

Die Bilanzposition «Liegenschaften» enthält die drei Liegenschaften A, B und C mit Anschaffungskosten von je TCHF 5'000.

Marktwerte: A: TCH 7'000, B: TCHF 5'000, C: TCHF 2'000.

Liegenschaft	Anschaffungskosten	Marktwert/Nutzwert	Höchstwert Gruppenbewertung	Höchstwert Einzelbewertung ¹
A	5'000	7'000		5'000
B	5'000	6'000		5'000
C	5'000	2'000		2'000
Total	15'000	15'000	15'000	
Höchstwert Position Immobilien			15'000	12'000

¹ Anschaffungswert oder tieferer Marktwert

Nachdem das Gesetz den Grundsatz aufstellt, dass alle Aktiven einzeln zu bewerten sind, gilt dies auch für Immobilien. Somit ist klar, dass auch Immobilien grundsätzlich auf Stufe der einzelnen Immobilie zu bewerten sind.

Baugenossenschaften haben nach bisherigem Rechnungslegungsrecht ihre Immobilien üblicherweise auf Stufe der einzelnen Überbauung bzw. Siedlung bilanziert, wobei Überbauungen typischerweise aus mehreren Immobilien, zum Teil aus ganzen Quartieren bestehen. Es stellt sich somit die Frage, ob bzw. wie weit diese Praxis unter den revidierten Rechnungslegungsvorschriften weiterhin möglich ist.

2 Grundlagen

Welches sind die Ausnahmen von der «Regel» zur Einzelbewertung und wann wird «üblicherweise» eine Gruppenbewertung vorgenommen? Dies sind Fragen, welche im sehr grundsatzorientierten Schweizerischen Rechnungslegungsrecht von Lehre und Praxis zu beantworten sind.

Ausgehend vom Gesetzestext können drei Aspekte definiert werden, welche für eine Erörterung dieser Frage sinnvoll erscheinen:

1. Gleichartigkeit der Immobilien
2. Üblicherweise Zusammenfassung als Gruppe
3. Grundsätze ordnungsmässiger Rechnungslegung

Gleichartigkeit der Immobilien

Gemäss Schweizer Handbuch der Wirtschaftsprüfung (HWP) sind Grundstücke und Bauten in der Regel einzeln zu bewerten. Davon kann nur in sachlich begründeten Einzelfällen abgewichen werden, beispielsweise bei gemeinsam genutzten betrieblichen Liegenschaften. Auch fremdgenutzte Liegenschaften, welche Teil eines Gesamtprojekts sind, kommen für eine Gruppenbewertung in Frage. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn mehrere ähnliche Nutzungseinheiten in einer Gesamtüberbauung bestehen, welche im Paket gebaut oder übernommen und als eine Liegenschaft bewirtschaftet werden. Zu beachten ist dabei, dass Renditeimmobilien in der Regel unabhängig voneinander sind und auch unabhängige Einkünfte am Markt erzielen. Da sich jede Renditeimmobilie zumindest bezüglich Standort unterscheidet, sind sie nicht als gleichartig zu betrachten.

Üblicherweise Zusammenfassung als Gruppe

Branchenüblichkeit ist gemäss HWP als Grundvoraussetzung dafür zu betrachten, dass Positionen «üblicherweise» als Gruppe betrachtet werden können. Diese Branchenüblichkeit kann wie in der Einleitung erwähnt im Falle von Baugenossenschaften als gegeben betrachtet werden.

Grundsätze ordnungsgemässer Rechnungslegung

Neben den in Art. 960 Abs. 1 OR explizit erwähnten Aspekten der Gleichartigkeit und der üblichen gemeinsamen Bewertung sind auch die Grundsätze ordnungsgemässer Rechnungslegung nach Art. 958c Abs. 1 OR einzuhalten.

Gemäss HWP sind vorliegend insbesondere die Aspekte Willkürfreiheit und Stetigkeit in der Anwendung wichtige Kriterien. Das bedeutet auch, dass die Gruppen von Gebäuden, welche zusammen bewertet werden, nicht einfach willkürlich definiert und verändert werden können sondern eine sachliche Logik anzuwenden ist, welche dann auch stetig angewendet wird. Insbesondere ist auch eine qualitative Beurteilung wie die Nachhaltigkeit der geltend gemachten Mehrwerte zu beurteilen, um sicherzustellen, dass dem Prinzip der Bilanzvorsicht genügend Rechnung getragen ist.

3 Charakteristiken Baugenossenschaften

Die Gebäude innerhalb einer Siedlung von Baugenossenschaften weisen in der Regel folgende Gemeinsamkeiten auf:

- ▶ Baujahr
- ▶ Ausbaustandard
- ▶ Sanierungszeitpunkte
- ▶ Zentrale Infrastruktur (Heizungen, Kinderspielplätze, Garagen, andere Gemeinschaftsräume)
- ▶ Lage
- ▶ Nutzungszweck
- ▶ Personal wie Gärtner, Verantwortliche für Soziales, Immobilienverwalter etc.

Eine Siedlung ist räumlich in aller Regel einfach von den umliegenden Gebäuden abgrenzbar. Eine Siedlung besteht zudem aus mehreren ähnlichen Nutzungseinheiten in einer Gesamtüberbauung, welche im Paket projektiert, gebaut oder übernommen und als Einheit bewirtschaftet werden. Somit liegt auf Stufe Siedlung jeweils eine eng definierte Gruppe vor.

Die Gemeinsamkeiten innerhalb einer Siedlung sind somit weit grösser, als die Gemeinsamkeiten innerhalb von Portefeuilles, welche verschiedene Renditeimmobilien beinhalten.

Obwohl es rein theoretisch möglich wäre, einzelne Komponenten aus dem Gesamtprojekt herauszulösen (z.B. durch Abparzellierung einzelner Gebäude), kommt dies in der Praxis bis auf seltene Ausnahmesituationen kaum vor. Dies macht im Normalfall bei einer Baugenossenschaft auch keinen Sinn, da der Zweck einer Baugenossenschaft darin besteht, nachhaltig günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Renditeorientierte Käufe und Verkäufe einzelner Teile einer Siedlung würden dem widersprechen. Ausnahmsweise können Verkäufe vorkommen, beispielsweise zwecks Finanzierung oder als Umtausch im Hinblick auf eine neue Siedlung bzw. Siedlungsetappe. Hintergrund für einen solchen Verkauf wäre also eine Siedlungs- und nicht eine Renditeoptik.

Die Siedlung wird als Ganzes konzipiert, erstellt und betrieben, so dass beispielsweise Baukostenabrechnungen lediglich auf Stufe Gesamtsiedlung erstellt werden. Auch die Mieten einzelner Wohnungen werden auf Basis der Gesamtkosten der Siedlung definiert. Somit sind neben den Kosten auch die Erträge der einzelnen Komponenten (Wohnungen, dadurch auch Gebäude) innerhalb einer Siedlung voneinander abhängig.

Ausgehend von den vorgenannten Aspekten lassen sich Kriterien ableiten, welche eine gruppenmässige Bewertung auf Stufe Siedlung zulassen. Diese Kriterien sind unseres Erachtens kumulativ zu erfüllen. Dabei ist es aus Sicht Rechnungslegung unerheblich, ob diese Kriterien von einer Baugenossenschaft oder von anderen Immobilienfirmen oder Gesellschaften erfüllt werden. Baugenossenschaften erfüllen diese Kriterien mit ihren Siedlungen jedoch typischerweise, und Immobiliengesellschaften mit Portefeuilles von Renditeimmobilien oder Stockwerkeigentum-Projekten erfüllen diese typischerweise nicht.

Kumulativ zu erfüllende Kriterien Gruppenbewertung Immobilien	
1	Gleiche / sehr ähnliche Lage
2	Gleiches / sehr ähnliches Baujahr oder Jahr der Sanierung
3	Gleiche Grundlage für die Berechnung der Kostenmiete
4	Gleicher / sehr ähnlicher Ausbaustandard
5	Teil des gleichen Gesamtkonzeptes / Gemeinsamer Nutzungszweck
6	Gemeinsame Infrastruktur (Heizungen, Kinderspielplätze, Garagen, andere Gemeinschaftsräume) und Personal (Gärtner, Verantwortliche für kulturelle Anlässe, Immobilienverwalter etc.)
7	Keine Zukäufe / Verkäufe einzelner Einheiten in Gruppe, ausser in seltenen, nicht renditeorientierten Ausnahmefällen

4 Schlussfolgerung

Es ist unbestritten, dass Baugenossenschaften in der Schweiz ihr Immobilienportefeuille üblicherweise auf Stufe einer Siedlung betrachten und auch führen. Durch die Branchenüblichkeit ist eine der Voraussetzungen von Art. 960 Abs. 1 OR zur Gruppenbewertung erfüllt.

Die Besonderheiten operationeller und finanzieller Art führen des Weiteren dazu, dass die Gleichartigkeit von Immobilien bei Baugenossenschaften typischerweise auf Stufe einer einzelnen Siedlung gegeben ist.

Baugenossenschaften verfügen somit als Folge ihres Geschäftsmodells und ihrer oft seit vielen Jahrzehnten gelebten operativen und finanziellen Praxis über verschiedene Besonderheiten. Diese Besonderheiten führen dazu, dass aus unserer Sicht die Gruppenbewertung auf Stufe Siedlung im Normalfall auch nach neuem Recht möglich bleibt.

Autoren René Krügel, dipl. Wirtschaftsprüfer, Partner, BDO AG Luzern, Tel: 041 368 13 21, E-Mail: rene.kruegel@bdo.ch
Andreas Blattmann, dipl. Wirtschaftsprüfer, Direktor, BDO AG Zürich, Tel. 044 444 37 11, E-Mail: andreas.blattmann@bdo.ch
Micha Lichtsteiner, dipl. Wirtschaftsprüfer, Mandatsleiter, BDO AG Luzern, Tel: 041 368 13 47, E-Mail: micha.lichtsteiner@bdo.ch

Haben Sie Fragen?

Für Fragen oder bei Unklarheiten kontaktieren Sie bitte Ihren **Kundenpartner** oder eine unserer **34 Niederlassungen in Ihrer Nähe**.

<http://www.bdo.ch/de/meta/standorte/>

oder Tel. 0800 825 000

Hinweis

Diese Publikation will einen Überblick vermitteln; sie enthält Informationen allgemeiner Art und kann eine individuelle Abklärung nicht ersetzen. Für den Inhalt wird keine Haftung übernommen. Es ist zu beachten, dass überlagernde Vorschriften bestehen können.

Copyright

Ein Abdruck dieses Artikels (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Zustimmung von BDO und mit Quellenangabe gestattet. Bitte senden Sie uns ein Belegexemplar zu.

Ansprechperson: Heidi Fundinger
Tel: 044 444 35 09
E-Mail: Newsletter@bdo.ch