

IFRS direkt Update zu den aktuellen Entwicklungen der IFRS

Mai 2019



Auswirkungen der neuen Definition eines „Geschäftsbetriebs“ i. S. d. IFRS 3 auf die Immobilienbranche

Auf einen Blick

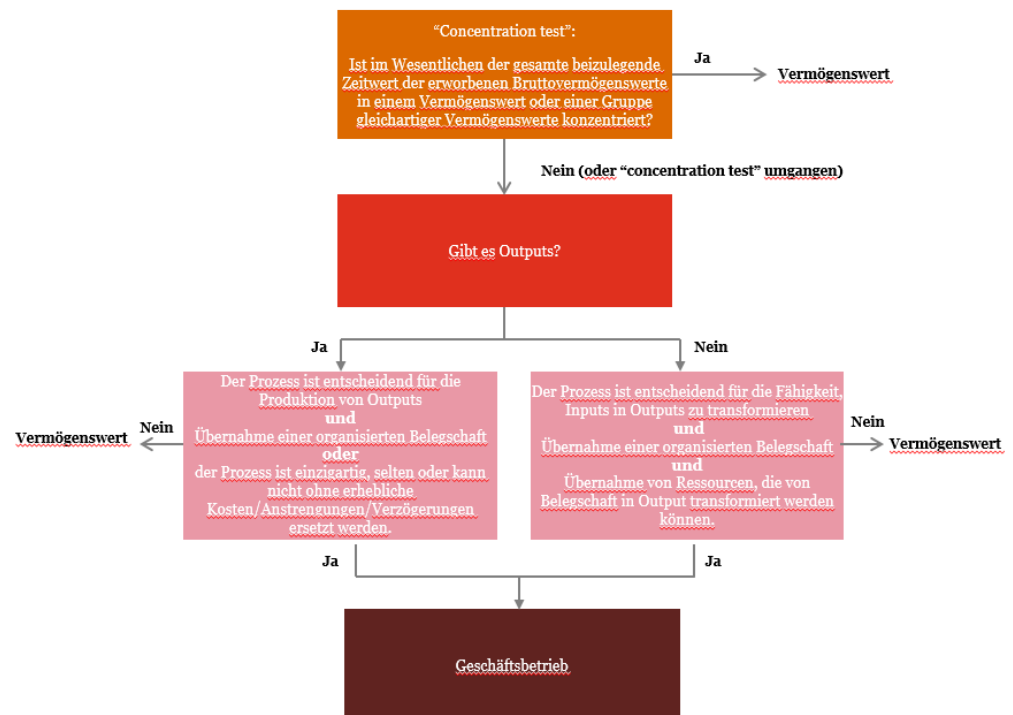
Mit der Überarbeitung des IFRS 3 hat der IASB die Definition eines Geschäftsbetriebs (*business*) geändert. Dies führt voraussichtlich dazu, dass künftig mehr Transaktionen als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten (*asset acquisitions*) anstatt als Unternehmenszusammenschluss einzustufen sind. Die neue Definition eines Geschäftsbetriebs könnte daher erhebliche Auswirkungen auf Unternehmen der Immobilienbranche haben.

Sachverhalt

Neue Regelung

Im Rahmen der Änderung des IFRS 3 "Unternehmenszusammenschlüsse" wurde die Definition eines Geschäftsbetriebs geändert. Um zu bestimmen, ob ein Geschäftsbetrieb vorliegt, kann nach der neuen Regelung ein optionaler „concentration test“ angewendet werden: Sofern dieser Test anzeigt, dass kein Geschäftsbetrieb, sondern eine Gruppe von Vermögenswerten erworben wurde, ist keine weitere, über den „concentration test“ hinausgehende Bewertung des Sachverhalts notwendig.

Für das Vorhandensein eines Geschäftsbetriebs ist künftig neben ökonomischen Ressourcen (*inputs*) mindestens auch ein substantieller Prozess (*substantive process*) erforderlich, der zusammen mit den Ressourcen wesentlich zu der Fähigkeit beiträgt, Output zu generieren. Die neuen Regelungen bieten ein Rahmenwerk zur Beurteilung, wann ein Input und ein substantieller Prozess vorliegen.



Der „concentration test“

Im Rahmen des optionalen „concentration test“ prüfen Unternehmen, ob der gesamte beizulegende Zeitwert der erworbenen Bruttovermögenswerte im Wesentlichen in einem Vermögenswert (oder einer Gruppe ähnlicher Vermögenswerte) konzentriert ist. Ist dies der Fall, darf ohne weitere Analyse davon ausgegangen werden, dass kein Geschäftsbetrieb vorliegt.

Für Zwecke des „concentration test“ umfasst das erworbene Bruttovermögen nicht die erworbenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, latenten Steueransprüche sowie den aus latenten Steuerschulden resultierenden Geschäfts- oder Firmenwert. Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Bruttovermögenswerte kann in der Regel als Summe aus dem beizulegenden Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (zuzüglich des beizulegenden Zeitwerts etwaiger nicht beherrschender Anteile und gegebenenfalls bereits zuvor gehaltener Anteile), der zum beizulegenden Zeitwert übernommenen Verbindlichkeiten (mit Ausnahme der passiven latenten Steuern) sowie unter Abzug der erworbenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und latenter Steueransprüche und den aus latenten Steuerschulden resultierenden Geschäfts- oder Firmenwert ermittelt werden.

Der optionale „concentration test“ beinhaltet das Konzept der Aggregation von ähnlichen Vermögenswerten (*similar assets*). In der Immobilienbranche ist es üblich, dass Akquisitionen unterschiedliche Immobilien umfassen.

Unternehmen sollten die spezifischen Fakten und Umstände, einschließlich der Art und Lage der Immobilien, bei der Bestimmung, ob die bei einer Transaktion erworbenen Vermögenswerte ähnlich sind, sorgfältig berücksichtigen. So sind einzelne in einer Gruppe enthaltene Immobilien nicht ähnlich, wenn sie signifikant unterschiedliche Risikomerkmale aufweisen (IFRS 3.3.B7B(f)(vi)).

Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios

Immobilienunternehmen A erwirbt ein Portfolio von 10 Wohnhäusern. Für Bilanzierungszwecke wird jedes Wohnhaus separat als Finanzinvestition gehaltene Immobilie eingestuft. Alle Wohnhäuser inkl. des Grundstücks, auf dem sie sich befinden, sind an unterschiedliche Mieter vermietet. Die Häuser unterscheiden sich in Aussehen und Ausstattung, befinden sich jedoch in der gleichen Wohnlage, in der das Risikoprofil des Immobilienmarkts ähnlich ist. Mitarbeiter, andere Vermögenswerte oder sonstige Aktivitäten werden im Rahmen der Mietverhältnisse nicht übertragen.

Erwirbt Immobilienunternehmen A einen Geschäftsbetrieb?

Analyse

Nein. Immobilienunternehmen A entscheidet sich für die Anwendung des optionalen „concentration test“, nach welchem es sich nicht um den Erwerb eines Geschäftsbetriebs handelt, da der gesamte beizulegende Zeitwert im Wesentlichen in einer Gruppe ähnlicher Vermögenswerte konzentriert ist.

Immobilienunternehmen A behandelt die Transaktion daher als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten (*asset acquisition*).

Eine Erwerbstransaktion ist nicht automatisch ein Unternehmenszusammenschluss (Erwerb eines Geschäftsbetriebs), wenn der optionale „concentration test“ nicht zu einer Klassifikation als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten führt. In diesem Fall muss die Transaktion gemäß den neuen allgemeinen Vorschriften des IFRS 3 beurteilt und eingestuft werden.

Allgemeine Vorschriften des IFRS 3

Gemäß IFRS 3 muss ein Geschäftsbetrieb ökonomische Ressourcen und mindestens einen substanziellen Prozess umfassen, die zusammengenommen wesentlich zu der Fähigkeit beitragen, Outputs zu erzielen.

Die neuen Regelungen enthalten Leitlinien zur Beurteilung, wann ein Input und ein substanzieller Prozess vorliegen, wobei unterschieden wird, ob die erworbene Gruppe von Vermögenswerten (und Schulden) bereits „Outputs“ generiert oder nicht. Outputs werden definiert als *„das Ergebnis von Ressourceneinsatz und Prozessen, die auf die eingesetzten Ressourcen angewendet werden und durch die den Kunden Waren oder Dienstleistungen bereitgestellt werden, die Kapitalerträge (wie Dividenden oder Zinsen) erwirtschaften oder andere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit generieren“* (IFRS 3.B7).

Fall: Erworbene Vermögenswerte generieren keine Outputs

Ein erworbener Prozess gilt als substanziell, wenn Folgendes erfüllt ist:

1. der Prozess ist entscheidend bei der Umwandlung eines oder mehrerer erworbener Inputs in Outputs,
2. es wird eine organisierte Belegschaft (*organised workforce*) übernommen, die über die notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen verfügt, um den Prozess durchzuführen und
3. sonstige Inputs die von der organisierten Belegschaft entwickelt oder in Outputs umgewandelt werden können, werden erworben (z. B. geistiges Eigentum oder Rechte zum Erhalt von Materialien).

Fall: Erworbene Vermögenswerte generieren Outputs

Ein erworbener Prozess gilt als substanziell, wenn:

1. er entscheidend für die Fähigkeit ist, weiterhin Outputs zu produzieren und die erworbenen Inputs eine organisierte Belegschaft mit den notwendigen Fähigkeiten, Kenntnissen oder Erfahrungen zur Durchführung dieses Prozesses umfassen oder
2. er wesentlich zur Fähigkeit beiträgt, weiterhin Outputs zu erzielen, und er einzigartig oder selten ist oder nicht ohne erhebliche(n) Aufwand, Kosten oder Verzögerungen ersetzt werden kann.

Belegschaft über eine vertragliche Vereinbarung („contracted workforce“)

Ein erworbener Vertrag könnte den Zugang zu einer organisierten Belegschaft ermöglichen (z. B. ausgelagerte Immobilienverwaltungsdienste). In diesem Fall muss das Unternehmen beurteilen, ob die organisierte Belegschaft einen substanziellen Prozess liefert, den es kontrolliert. Faktoren, die darauf hindeuten, sind: Die Dienstleistung ist nicht von untergeordneter oder geringfügiger Bedeutung; es ist schwierig, die Belegschaft zu ersetzen; die Dauer des Vertrages und etwaiger Verlängerungsbedingungen.

Erwerb eines Portfolios aus Wohn- und Bürogebäuden – Fall 1

Immobilienunternehmen A erwirbt ein Portfolio von 10 Wohnhäusern (wie im oberen Beispiel beschrieben) sowie einen Büroпарк mit 5 vollständig vermieteten Bürogebäuden. Zusätzlich wird ein Outsourcing-Vertrag für die Instandhaltung des Büro Parks mit erworben. Die Instandhaltungsdienstleistungen werden im Vergleich zur Erzielung von Mieteinnahmen durch die Vermietung des Büro Parks als geringfügig eingestuft. Es werden keine Mitarbeiter, andere Vermögenswerte oder andere Aktivitäten übertragen.

Erwirbt Immobilienunternehmen A einen Geschäftsbetrieb?Analyse

Nein. Immobilienunternehmen A kommt zu dem Schluss, dass es sich nicht um den Erwerb eines Geschäftsbetriebs, sondern um den Erwerb von Vermögenswerten handelt.

Der „concentration test“ kommt zu dem Ergebnis, dass sich der beizulegende Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte nicht auf einen einzelnen Vermögenswert oder eine Gruppe ähnlicher identifizierbarer Vermögenswerte konzentriert, da zwei unterschiedliche Arten von Immobilien mit abweichenden Risikoprofilen erworben werden.

Da sowohl für die Wohnhäuser als auch für die Bürogebäude Mietverträge bestehen, d. h. ein Output vorhanden ist, ist eine weitere Analyse gemäß den Regelungen „mit Output“ notwendig, um zu bestimmen, ob ein Prozess erworben wurde, der substantiell ist. Eine organisierte Belegschaft wurde nicht erworben und die Instandhaltungsdienstleistungen gelten im Kontext der Erzielung von Mieteinnahmen als geringfügig. Zudem tragen die Instandhaltungsleistungen nicht wesentlich zu der Fähigkeit bei, Mieteinnahmen zu erzielen und könnten auch ohne wesentliche Kosten von einem anderen Anbieter erbracht werden.

Würde die Antwort anders lauten, wenn die erworbenen Gebäude noch nicht vermietet gewesen wären, d. h. noch keine Outputs vorhanden wären?

Nein, auch in diesem Falle käme das Unternehmen zur Ergebnis, dass es sich nicht um den Erwerb eines Geschäftsbetriebs handelt.

Um im Falle fehlenden Outputs als Erwerb eines Geschäftsbetriebs zu gelten, muss eine organisierte Belegschaft erworben werden, die über die notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen verfügt, um Inputs in Outputs zu verwandeln. Da eine solche organisierte Belegschaft nicht erworben wurde, ist die Definition für einen Geschäftsbetrieb nicht erfüllt.

Erwerb eines Portfolios aus Wohn- und Bürogebäuden – Fall 2

Immobilienunternehmen A erwirbt ein Portfolio von Wohnhäusern und Bürogebäuden (analog zu Fall 1) sowie zusätzlich auch Mitarbeiter, die für die Vermietung und operative Verwaltung der Gebäude und die Betreuung der Mieter zuständig sind.

Erwirbt Immobilienunternehmen A einen Geschäftsbetrieb?Analyse

Ja. Immobilienunternehmen A kommt zu dem Schluss, dass es sich um den Erwerb eines Geschäftsbetriebs und somit um einen Unternehmenszusammenschluss handelt.

Der „concentration test“ kommt zu dem Ergebnis, dass sich der beizulegende Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte nicht auf einen einzelnen Vermögenswert oder eine Gruppe ähnlicher identifizierbarer Vermögenswerte konzentriert.

Somit ist eine weitere Analyse gemäß den Regelungen „mit Output“ notwendig, um zu bestimmen, ob ein Prozess erworben wurde, der substantiell ist. Vorliegend wurde ein Geschäftsbetrieb erworben, da mit der Übernahme der organisierten Belegschaft ein substantieller Prozess vorliegt, der entscheidend für die notwendige Fähigkeit zur Entwicklung und Umwandlung der Inputs (Grundstücke, Gebäude und bestehende Mietverträge) in Outputs ist.

Welche Auswirkung haben vermehrte Erwerbe von Gruppen von Vermögenswerten (asset acquisitions)?

Die Änderungen in der Definition eines Geschäftsbetriebs werden voraussichtlich dazu führen, dass mehr Erwerbe als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten (*asset acquisitions*) zu bilanzieren sind. Zwischen der Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen (Erwerb eines Geschäftsbetriebs) und dem Erwerb von Vermögenswerten gibt es eine Reihe von Unterschieden; diese umfassen unter anderem den Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts, die unterschiedliche Behandlung latenter Steuern, bedingter Kaufpreisbestandteile sowie Transaktionskosten.

Die Anwendung der Änderungen wird sich auch auf die Bilanzierung von Veräußerungsvorgängen auswirken, da die Regelungen des IFRS 10 für die Erfassung von Erträgen aus der Veräußerung eines Unternehmens gelten, während IFRS 15 für die Erfassung von Erträgen aus der Veräußerung von Vermögenswerten anzuwenden ist. IFRS 10 verlangt, dass die erhaltene Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert erfasst wird; IFRS 15 lässt die Erfassung variabler Gegenleistung als Umsatzerlöse nur dann zu, wenn es hochwahrscheinlich ist, dass es zu keiner späteren Umsatzkorrektur kommt.

Anwendungszeitpunkt

Unternehmen sind verpflichtet, die Änderungen des IFRS 3 auf Erwerbstransaktionen anzuwenden, bei denen der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem Beginn der ersten jährlichen Berichtsperiode liegt, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnt. Eine frühere Anwendung ist zulässig (für EU-Unternehmen vorbehaltlich eines noch ausstehenden Endorsements).

Hinweis:

Eine englischsprachige Version dieser Publikation erreichen Sie über den folgenden [Link](#).

Ihre Ansprechpartner aus dem National Office



Guido Fladt

Leiter des National Office (Grundsatzabteilung HGB und IFRS)
Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 9585-1455
g.fladt@pwc.com



Andreas Bödecker

Unternehmenszusammenschlüsse,
Joint Arrangements, assoziierte
Unternehmen und Impairmenttest
nach IFRS
Hannover
Tel.: +49 511 5357-3230
andreas.boedecker@pwc.com



Peter Flick

Bankspezifische Fragestellungen
nach HGB und IFRS
(Finanzinstrumente)
Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 9585-2004
peter.flick@pwc.com



Karsten Ganssaug

Bilanzierung von Finanz-
instrumenten und Leasing
nach IFRS
Hamburg
Tel.: +49 40 6378-8164
karsten.ganssaug@pwc.com



Dr. Sebastian Heintges

Umsatzrealisierung, Mitarbeiter-
vergütungen und latente Steuern
nach IFRS
Düsseldorf
Tel.: +49 69 9585-3220
sebastian.heintges@pwc.com



Alexander Hofmann

Bilanzierung von Versicherungs-
verträgen nach HGB und IFRS
Köln
Tel.: +49 221 2084-340
alexander.hofmann@pwc.com



Dr. Bernd Kliem

Handelsbilanzielle Fragestellungen
München
Tel.: +49 89 5790-5549
bernd.kliem@pwc.com

Bestellung und Abbestellung

Sie können den PDF-Newsletter *IFRS direkt* über unser PwCPlus-Modul „Capital Markets & Accounting Advisory“ abrufen.

Haben Sie sich bereits registriert? Dann können Sie mit den Zugangsdaten, die wir Ihnen zugesandt haben, online recherchieren.

Wenn Sie sich neu registrieren wollen, senden Sie dazu bitte eine E-Mail an: pwcplus.knowledgetransfer@de.pwc.com oder registrieren Sie sich [hier](#).

Alternativ können Sie den Newsletter auch über den folgenden Link abonnieren: www.pwc.de/national-office.

Beide Bezugsmöglichkeiten sind für Sie gebührenfrei.

Wenn Sie den Newsletter abbestellen möchten, senden Sie bitte eine leere E-Mail mit der Betreffzeile „Abbestellung“ an folgende Adresse:

UNSUBSCRIBE_International_Accounting_News@de.pwc.com

Die Beiträge dieser Publikation sind zur Information unserer Mandanten bestimmt. Für die Lösung einschlägiger Probleme greifen Sie bitte auf die angegebenen Quellen oder die Unterstützung unserer Büros zurück. Meinungsbeiträge geben die Auffassung der einzelnen Autoren wieder.

© Mai 2019 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten.
„PwC“ bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.