

IFRS für die Praxis

IFRS 9 - Auswirkungen auf die Immobilienbranche

August 2018



Auf einen Blick

Mit Inkrafttreten zum 1. Januar 2018 ersetzt IFRS 9 weite Teile des bisherigen IAS 39. Der Standard behandelt Ansatz bzw. Abgang, Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten sowie die Wertminderung finanzieller Vermögenswerte und enthält ein neues Modell zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen.

Immobilienunternehmen halten zahlreiche Finanzinstrumente im Rahmen ihres Kerngeschäfts (Leasingforderungen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) und ihrer Risiko-Management-Tätigkeiten (Devisen- und Zinssicherungsgeschäfte) bis hin zu Liquiditäts-Management und Investitionstätigkeiten (Schuldtitel und Eigenkapitalinstrumente). IFRS 9 wirkt sich daher auch auf die Bilanzierung dieser Unternehmen aus. Alle finanziellen Vermögenswerte müssen eingehend beurteilt werden, um sich ergebende Klassifizierungs- und Wertminderungseffekte zu verstehen.

Einen umfassenden Überblick über die Regelungen des neuen Standards bieten unsere Publikationen [In depth](#) „IFRS 9: Classification and measurement“, [In depth](#) „IFRS 9: Expected credit losses“ und [In depth](#) „Achieving hedge accounting in practice under IFRS 9“ bieten einen umfassenden Überblick über den neuen Standard. Der vorliegende IFRS für die Praxis geht auf die für Unternehmen der Immobilienbranche wichtigsten erwarteten Auswirkungen ein.

Ausführungen zu Auswirkungen im Bereich der Vermögensverwaltung, die auch maßgeblich für die Immobilienbranche sind, finden Sie im [In depth](#) „IFRS 9: What's new in financial instruments accounting for asset management“.

Handlungsbedarf

„To-Do“-Liste für Immobilienunternehmen:

Anbei finden Sie eine unmittelbare "To-Do"-Liste für die Umsetzung von IFRS 9 (detaillierte Angaben zu den einzeln genannten Punkten finden Sie nachfolgend in dieser Publikation):

1. **Eigenkapitalinstrumente** werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet, selbst wenn sie nicht börsennotiert sind. Eine Bewertung zu Anschaffungskosten ist nur in seltenen Ausnahmefällen zulässig. Unternehmen müssen entscheiden, ob sie Eigenkapitalinstrumente unwiderruflich erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis klassifizieren. Dies kann für jedes Instrument einzeln erfolgen. Es ist zu beachten, dass dies nur für solche Investitionen innerhalb des Anwendungsbereichs von IFRS 9 gilt, die im Sinne von IAS 32.11 Eigenkapitalinstrumente darstellen. Bei kündbaren Instrumenten oder solchen, die bei Liquidation die Lieferung von Zahlungsmitteln verlangen, handelt es sich nicht um Eigenkapitalinstrumente im Sinne von IFRS 9. [IFRS 9. BC5.21].
2. Das **Wertminderungsmodell** hat sich geändert, was in vielen Fällen zu höheren Wertminderungen führen wird. Unternehmen müssen sich mit dem Modell der erwarteten Kreditverluste beschäftigen und sicherstellen, dass Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen aufgenommen werden.
3. Bei Anwendung von IFRS 9 ist die gesamte **Sicherungsdokumentation** neu zu gestalten, um nachzuweisen, wie die neuen Kriterien zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen erfüllt wurden.

Inhalt

Einführung - Momentaufnahme der Finanzlage eines Immobilienunternehmens.....	3
Klassifizierung und Bewertung - Beurteilung des Geschäftsmodells	4
Schuldinstrumente (einschließlich Forderungen)	4
Beurteilung des Geschäftsmodells.....	4
Analyse der vertraglichen Cashflows	5
Eigenkapitalinstrumente.....	5
Bedeutung für die Immobilienbranche	6
Wertminderung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Vermögenswerten	6
Wertminderung - Ausnahme vom Anwendungsbereich für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Leasingforderungen: das vereinfachte Modell	7
Bedeutung für die Immobilienbranche	8
Wertberichtigungstabelle (provision matrix)	8
Konzerninterne Kredite.....	11
Sicherungsgeschäfte	12
Finanzielle Verbindlichkeiten	13
Änderungen (Modifikationen) von finanziellen Verbindlichkeiten.....	13
Ihre Ansprechpartner aus dem National Office	14
Bestellung und Abbestellung.....	15

Einführung - Momentaufnahme der Finanzlage eines Immobilienunternehmens

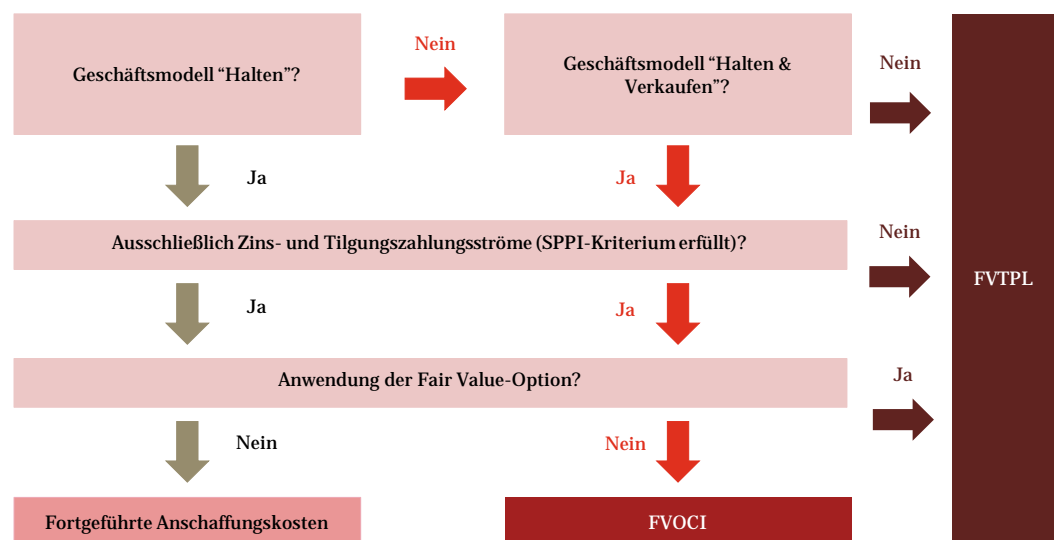
Die typische Bilanz eines Immobilienunternehmens könnte die folgenden Finanzinstrumente oder Forderungen umfassen, die im Anwendungsbereich von IFRS 9 liegen:

Langfristige Vermögenswerte 	Kurzfristige Vermögenswerte 	Kurz- und langfristige Verbindlichkeiten 
<ul style="list-style-type: none"> • Eigenkapitalinstrumente • Darlehen (inkl. konzerninterne Darlehen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Forderungen aus LuL und Leasingforderungen • Derivative finanzielle Vermögenswerte 	<ul style="list-style-type: none"> • Kredite • Derivative finanzielle Verbindlichkeiten

Klassifizierung und Bewertung - Beurteilung des Geschäftsmodells

Schuldinstrumente (einschließlich Forderungen)

Die Klassifizierung von Schuldinstrumenten im Rahmen von IFRS 9 wird durch das Geschäftsmodell des Unternehmens im Hinblick auf die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte bestimmt, und danach, ob die vertraglichen Eigenschaften der finanziellen Vermögenswerte ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen (SPPI) auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.



Beurteilung des Geschäftsmodells

Die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte gemäß IFRS 9 wird auf der Grundlage von zwei Kriterien bestimmt:

- dem Geschäftsmodell, im Rahmen dessen das Unternehmen den Vermögenswert hält (Geschäftsmodell-Test), und
- den Cashflows aus dem Vermögenswert (SPPI-Test, d. h., der finanzielle Vermögenswert führt zu Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen).

Der Geschäftsmodell-Test legt die Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten fest, die den SPPI-Test bestehen. IFRS 9 unterscheidet zwischen drei verschiedenen Geschäftsmodellen:

- **Geschäftsmodell „Halten“:** Das Unternehmen hält die finanziellen Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows. Das Unternehmen bewertet solche Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten.
- **Geschäftsmodell „Halten & Verkaufen“:** Das Unternehmen hält die finanziellen Vermögenswerte sowohl zur Veräußerung als auch zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows. Das Unternehmen bewertet solche Vermögenswerte erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis (**FVOCI**).
- **Geschäftsmodell „Verkaufen“:** Das Unternehmen hält die finanziellen Vermögenswerte mit der Absicht, sie vor Fälligkeit zu veräußern. Das Unternehmen bewertet solche Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (**FVTPL**).

Weiterhin ist zu beachten, dass ein finanzieller Vermögenswert, der nicht im Geschäftsmodell "Halten" bzw. "Halten & Verkaufen" gehalten wird, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten ist - der Kategorie für die restlichen Vermögenswerte gemäß IFRS 9. Ein Geschäftsmodell, im Rahmen dessen ein Unternehmen finanzielle Vermögenswerte mit dem Ziel steuert, die Cashflows ausschließlich durch den Verkauf der Vermögenswerte zu realisieren, hätte ebenfalls die Kategorie "FVTPL" zur Folge.

Analyse der vertraglichen Cashflows

Die Geschäftsführung muss beurteilen, ob die vertraglichen Cashflows des Vermögenswerts ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen ("SPPI-Bedingung").

Diese Voraussetzung ist zur Klassifizierung des finanziellen Vermögenswerts bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis – neben dem Geschäftsmodell - erforderlich. "Tilgung" und "Zinsen" sind wie folgt definiert:

- **Kapitalbetrag** ist der beizulegende Zeitwert des finanziellen Vermögenswerts beim erstmaligen Ansatz. Der Kapitalbetrag kann sich jedoch über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswerts ändern (beispielsweise durch Tilgungszahlungen).
- **Zinsen** sind üblicherweise das Entgelt für den Zeitwert des Geldes und das Ausfallrisiko.

Zinsen können jedoch auch das Entgelt für andere Basiskreditrisiken (z. B. Liquiditätsrisiko) und Kosten des Kreditgeschäfts (z. B. Schuldendienst oder Verwaltungskosten) beinhalten, die mit dem Halten eines finanziellen Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum verbunden sind, sowie eine Gewinnmarge.

Eigenkapitalinstrumente

Investitionen in Eigenkapitalinstrumente (wie nach IAS 32 aus Sicht des Emittenten definiert) müssen unter IFRS 9 stets zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Ausnahmeregelung einer Bewertung zu Anschaffungskosten gemäß IAS 39 wurde beseitigt, selbst für nicht notierte Instrumente. In wenigen Ausnahmefällen können die Anschaffungskosten jedoch weiterhin eine angemessene Schätzung des beizulegenden Zeitwerts sein. [IFRS 9.B5.2.3]. Diese Regelung gilt jedoch nicht für die Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten, die von bestimmten Unternehmen, wie beispielsweise Finanzinstituten und Investmentfonds, gehalten werden.

Zu Handelszwecken gehaltene Eigenkapitalinstrumente müssen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert klassifiziert werden, die Dividendenerträge werden ebenfalls erfolgswirksam erfasst. Bei allen anderen gehaltenen Eigenkapitalinstrumenten im Anwendungsbereich von IFRS 9 kann die Geschäftsführung bei erstmaligem Ansatz für jedes einzelne Finanzinstrument unwiderruflich entscheiden, Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis (OCI) oder im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Dividenden werden unabhängig davon im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, sie repräsentieren eine Rückzahlung eines Teils der Anschaffungskosten des Eigenkapitalinstruments; in diesem Fall werden sie im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Es erfolgt kein Recycling von Beträgen aus dem sonstigen Ergebnis in den Gewinn oder Verlust (beispielsweise bei Veräußerung eines Eigenkapitalinstruments), und die Wertminderungsvorschriften sind nicht anzuwenden. Wenn sich ein Unternehmen für die erfolgsneutrale Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Eigenkapitalinstrumenten im sonstigen Ergebnis entscheidet, bestehen zusätzliche Angebevorschriften. [IFRS 7.11A, 11B].

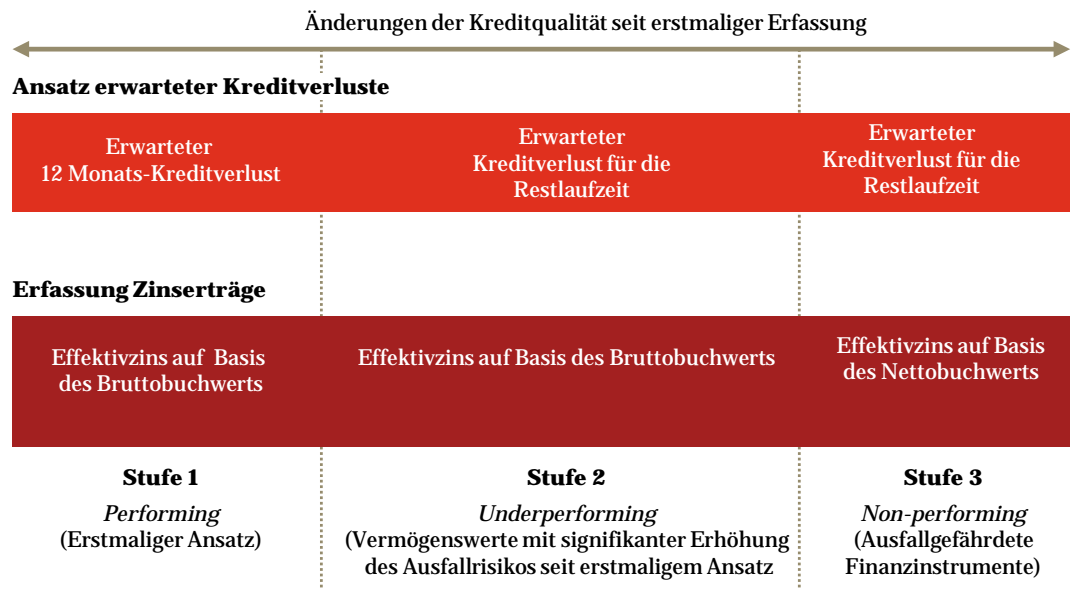
Es wird keine Wertminderung für einen erwarteten Kreditverlust (*expected credit loss*, ECL) aus Eigenkapitalinstrumenten gebildet (siehe Abschnitt "Wertminderung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Vermögenswerten").

Bedeutung für die Immobilienbranche

Forderungen LuL, Leasingforderungen	<ul style="list-style-type: none"> Forderungen LuL und Leasingforderungen erfüllen i. d. R. die Voraussetzungen des Geschäftsmodells "Halten" und die Zahlungsströme enthalten i. d. R. nur Tilgungs- und Zinszahlungen. Als solche werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.
Eigenkapital- instrumente	<ul style="list-style-type: none"> Eigenkapitalinstrumente werden in jedem Fall zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Es besteht das unwiderrufliche Bilanzierungswahlrecht, Eigenkapitalinstrumente FVOCI zu klassifizieren. Bei Ausübung dieses Wahlrechts sind zusätzliche Angaben zu machen. Die Vorschriften zur Wertminderung im IFRS 9 sind nicht anzuwenden.
Wertpapiere	<ul style="list-style-type: none"> Für langfristige Anlagen, wie z. B. Anleihen, muss der Bilanzierende ebenfalls das vorliegende Geschäftsmodell bestimmen. Wertpapiere könnten als "Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten", FVOCI oder FVTPL klassifiziert werden.
Derivate	<ul style="list-style-type: none"> Derivate sind weiterhin als FVTPL zu klassifizieren.

Wertminderung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Vermögenswerten

Die Wertminderungsvorschriften von IFRS 9 führen ein neues zukunftsbezogenes Wertminderungsmodell der erwarteten Kreditverluste ("ECL") ein, dem zufolge Verluste im Allgemeinen früher als gegenüber dem alten Modell (IAS 39) erfasst werden. Das allgemeine Wertminderungsmodell ist ein Modell mit Stufenzuordnung.



- Stufe 1** zuzuordnen sind Finanzinstrumente, bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat bzw. solche, die zum Abschlussstichtag ein geringes Ausfallrisiko aufweisen. Für diese Vermögenswerte wird ein erwarteter 12-Monats-Kreditverlust erfasst und die Berechnung der Zinserträge erfolgt auf Basis des Bruttobuchwerts der Vermögenswerte unter Anwendung der Effektivzinsmethode.
- Stufe 2** zuzuordnen sind Finanzinstrumente, bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat (es sei denn, sie weisen zum

Abschlussstichtag ein geringes Ausfallrisiko auf), die jedoch nicht ausfallgefährdet sind. Für diese Vermögenswerte wird ein erwarteter Kreditverlust bezogen auf die Restlaufzeit erfasst und die Berechnung der Zinserträge erfolgt weiterhin auf Basis des Bruttobuchwerts der Vermögenswerte unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

- **Stufe 3** zuzuordnen sind Finanzinstrumente, die ausfallgefährdet sind (d. h. es sind ein oder mehrere Ereignisse eingetreten, die sich nachteilig auf die erwarteten künftigen Cashflows eines finanziellen Vermögenswerts auswirken). Für diese Vermögenswerte wird ebenfalls ein erwarteter Kreditverlust bezogen auf die Restlaufzeit erfasst. Die Berechnung der Zinserträge erfolgt auf Basis des Nettobuchwerts der Vermögenswerte unter Anwendung der Effektivzinsmethode (der Nettobuchwert entspricht den fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IFRS 9 nach Abzug von Risikovorsorge).

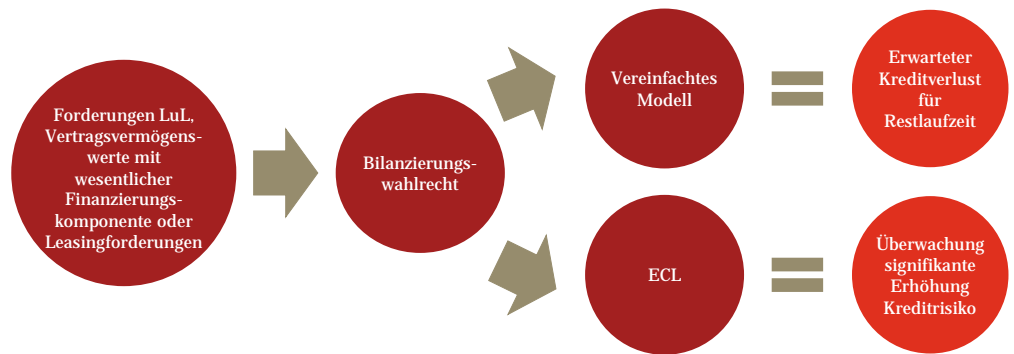
Wertminderung - Ausnahme vom Anwendungsbereich für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Leasingforderungen: das vereinfachte Modell

Die Wertminderungsregelungen sehen einige operative Vereinfachungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte (*contract assets* i. S. d. IFRS 15) und Leasingforderungen vor, da sie oft von Unternehmen gehalten werden, die nicht über hochkomplexe Managementsysteme zur Ermittlung des Ausfallrisikos verfügen.

Das vereinfachte Modell sieht eine Erfassung erwarteter Kreditverluste auf Basis der Restlaufzeit vor. Damit entfällt die Anforderung, einen erwarteten 12-Monats-Kreditverlust zu ermitteln und zu beurteilen, wann eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos eingetreten ist.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder Vertragsvermögenswerten, die keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten, ist die Risikovorsorge bei erstmaligem Ansatz und über die Laufzeit der Forderung zu einem Betrag zu bemessen, der dem über die Laufzeit erwarteten Kreditverlust entspricht. Als praktisches Hilfsmittel bei der Schätzung der erwarteten Kreditverluste kann für diese Finanzinstrumente eine Wertberichtigungstabelle (*provision matrix*) verwendet werden.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder Vertragsvermögenswerten, die eine signifikante Finanzierungskomponente enthalten (in Übereinstimmung mit IFRS 15) und Leasingforderungen haben Unternehmen ein Bilanzierungswahlrecht: entweder sie wenden das vereinfachte Modell (d. h. die Risikovorsorge wird bei erstmaligem Ansatz und über die gesamte Laufzeit zu einem Betrag bemessen, der dem über die Laufzeit erwarteten Kreditverlust entspricht) oder das allgemeine Modell an. Unternehmen können das Wahlrecht jeweils unabhängig voneinander für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und Leasingforderungen anwenden. Eine stetige Ausübung des Wahlrechts ist jedoch vorgeschrieben.



Bedeutung für die Immobilienbranche

Kurzfristige Forderungen LuL, Leasingforderungen	<ul style="list-style-type: none"> Kurzfristige Forderungen LuL mit Laufzeit unter einem Jahr fallen wahrscheinlich unter das vereinfachte Modell, da diese i. d. R. keine wesentliche Finanzierungskomponente enthalten. Bei Leasingforderungen besteht ein Wahlrecht zwischen vereinfachtem oder allgemeinem Modell. Beim vereinfachten Modell wird der erwartete Kreditverlust bezogen auf die Restlaufzeit erfasst. Für kurzfristige Forderungen LuL mit guter Zahlungshistorie ergeben sich i. d. R. keine wesentlich höheren Wertminderungen.
Langfristige Forderungen LuL, konzerninterne Darlehen	<ul style="list-style-type: none"> Für Forderungen LuL, die eine wesentliche Finanzierungskomponente enthalten (z. B. langfristige Forderungen), besteht ein Wahlrecht zwischen vereinfachtem oder allgemeinem Modell. Konzerninterne Darlehen fallen i. d. R. nicht in den Anwendungsbereich des vereinfachten Modells; hierfür müsste dann das allgemeine Modell der 3-Stufen-Zuordnung angewendet werden.
Wertpapiere	<ul style="list-style-type: none"> Für langfristige Wertpapiere (AC oder FVOCI) muss das allgemeine Modell der 3-Stufen-Zuordnung angewendet werden.

Wertberichtigungstabelle (provision matrix)

IFRS 9 lässt eine operative Vereinfachung zu, der zufolge Unternehmen bei der Ermittlung der erwarteten Kreditverluste zur Bestimmung der Risikovorsorge eine Wertberichtigungstabelle verwenden können.

Funktionsweise einer Wertberichtigungstabelle

Die Methode einer Wertberichtigungstabelle setzt bei der Ermittlung der erwarteten Kreditverluste von Leasingforderungen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen vergangenheitsbezogene und zukunftsorientierte Informationen ein.



Schritt 1

Zunächst ist bei der Verwendung einer Wertberichtigungstabelle ein angemessener Zeitraum festzulegen, um den Anteil der als uneinbringlich abbeschriebenen Leasingforderungen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zu ermitteln. Dieser Zeitraum sollte ausreichend bemessen sein, um nützliche Informationen zu liefern. Ein zu kurzer Zeitraum kann möglicherweise zu nicht aussagekräftigen Daten führen, während ein zu langer Zeitraum bedeuten könnte, dass Veränderungen der

Marktbedingungen oder Mieterbasis (Gesamtheit der Mieter in einer Immobilie¹) die Analyse unbrauchbar machen. Im Beispiel haben wir einen Zeitraum von einem Jahr gewählt und uns auf Leasingforderungen (Mietforderungen) beschränkt. Die Leasingforderungen betragen CU10.000 und die abgeschriebenen Forderungen in diesem Zeitraum CU300.

Summe Leasingforderungen	CU10.000
Davon abgeschrieben	CU300

Schritt 2

In Schritt 2 wird die Höhe der am Ende eines jeden Laufzeitbands ausstehenden Forderungen ermittelt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die uneinbringlichen Forderungen abgeschrieben werden. Das in diesem Schritt berechnete Alterungsprofil ist entscheidend für den nächsten Schritt, bei dem die Ausfallrate in Prozent berechnet wird.

Summe Zahlungseingang Leasingforderungene (CU)	10.000	Insgesamt gezahlt	Ausstehende Leasingforderungen (Schritt 3)
Innerhalb von 30 Tagen gezahlt	(2.000)	(2.000)	8.000
Gezahlt zwischen 30 und 60 Tagen	(3.500)	(5.500)	4.500
Gezahlt zwischen 60 und 90 Tagen	(3.000)	(8.500)	1.500
Nach 90 Tagen gezahlt	(1.200)	(9.700)	300 (abgeschrieben)

Schritt 3

In diesem Schritt ermittelt das Unternehmen den historischen Prozentsatz der Ausfallrate. Die Ausfallquote eines Laufzeitbands entspricht dem Quotienten aus ausgefallenen Forderungen in dem Zeitfenster und ausstehenden Leasingforderungen in diesem Zeitraum.

So wurden im vorliegenden Beispiel CU300 der Leasingforderungen von CU10.000 für diesen Zeitraum abgeschrieben.

Kurzfristige Leasingforderungen – historische Ausfallquote

Da alle Leasingforderungen (diejenigen der betrachteten Periode und die abgeschriebenen) irgendwann kurzfristig waren, kann daraus abgeleitet werden, dass dem Unternehmen möglicherweise für alle kurzfristigen Leasingforderungen ein endgültiger Ausfall von CU300 entstehen könnte. Die Ausfallquote läge damit bei 3% ($CU300/CU10.000$) = für alle kurzfristigen Beträge.

Nach 30 Tagen ausstehende Leasingforderungen

Ein Betrag von CU8.000 wurde nicht innerhalb von 30 Tagen gezahlt. Ergebnis dieser ausstehenden Forderungen war ein endgültiger Verlust von CU300. Entsprechend würde die Ausfallquote für nach 30 Tagen ausstehende Beträge 3,75% betragen.

Verbleibende Laufzeitbänder

Danach wird die gleiche Berechnung für 60 Tage und 90 Tage durchgeführt. Obgleich sich der ausstehende Betrag in jeder Folgeperiode vermindert, war der letzte Ausfall von CU300 zu einem bestimmten Zeitpunkt Teil der Bestände jedes Laufzeitbands; daher wird er bei der Berechnung aller Ausfallquoten für jedes Zeitfenster durchgängig angewendet.

¹ Wenn sich die Zusammensetzung der Mieter ändert (z. B. hinsichtlich Bonität) kann das Auswirkungen auf die Cashflows aus der Immobilie haben.

Die vergangenheitsbezogenen Ausfallquoten werden wie folgt ermittelt:

	Kurzfristige Leasing- forderungen	Nach 30 Tagen ausstehende Leasing- forderungen	Nach 60 Tagen ausstehende Leasing- forderungen	Nach 90 Tagen ausstehende Leasing- forderungen
Alterungsprofil der Leasingerträge: 10.000 (1)	10.000	8.000	4.500	1.500
Verlust: (2)	300	300	300	300
Ausfallquote: (2)/(1) (%)	3	3.75	6.67	20

Schritt 4

Mit IFRS 9 soll der erwartete Kreditverlust erfasst werden, daher müssen auch zukunftsorientierte Informationen berücksichtigt werden.

Dazu zählen:

- Veränderungen der wirtschaftlichen, aufsichtsbehördlichen, technologischen und umweltrelevanten Faktoren (wie etwa Branchenaussichten, Bruttoinlandsprodukt, Beschäftigung und Politik);
- externe Marktindikatoren und
- die Mieterbasis.

Beispielsweise kommt das Unternehmen zu dem Schluss, dass die notleidenden Forderungen um CU100 auf CU400 infolge vermehrter Ausfälle von Einzelhandelsunternehmen anzupassen sind, da die Mieterbasis in erster Linie auf den Einzelhandel ausgerichtet ist. Die Wertberichtigungstabelle ist entsprechend zu aktualisieren.

Danach werden die Ausfallquoten für die verschiedenen Laufzeitbänder aufgrund der erwarteten zukünftigen Verluste neu berechnet:

	Kurzfristige Leasing- forderungen	Nach 30 Tagen ausstehende Leasing- forderungen	Nach 60 Tagen ausstehende Leasing- forderungen	Nach 90 Tagen ausstehende Leasing- forderungen
Alterungsprofil der Leasingforderungen: (1)	10.000	8.000	4.500	1.500
Erwarteter Verlust: (2)	400	400	400	400
Ausfallquote: (2)/(1) (%)	4	5	8.9	27

Schritt 5

Schließlich werden die in Schritt 4 ermittelten Ausfallquoten auf die tatsächlichen Forderungen zum Periodenende für jedes Laufzeitband angewandt. Im dargestellten Beispiel beläuft sich der Kreditverlust auf CU12.

	Summe	Kurzfristig 0-30 Tage	30-60 Tage	60-90 Tage	Nach 90 Tagen
Leasingforderungen am Jahresende: (1)	140	50	40	30	20
Ausfallquote: (2) (%)		4	5	8.9	27
Erwartete Kreditverluste: (1)*(2)	CU12	CU2	CU2	CU3	CU5

Konzerninterne Kredite

Konzerninterne Kredite sowie Kredite an Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen ("Finanzierung") fallen ebenso in den Anwendungsbereich des IFRS 9 wie vorher in den des IAS 39.

Die Auswirkungen von IFRS 9 auf konzerninterne Finanzierungen können in der Praxis häufig vernachlässigt werden, da diese bei der Konsolidierung eliminiert werden, jedoch können die Auswirkungen auf Jahresabschlüsse erheblich sein.

Wertminderung konzerninterner Kredite

Auf konzerninterne Kredite und Kredite an Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen sind die Vereinfachungsvorschriften des IFRS 9 (vereinfachtes Modell) nicht anwendbar. Es gilt das allgemeine Wertminderungsmodell, d. h. der erwartete 12-Monats-Kreditverlust ist bei Ausreichung der Finanzierung zu erfassen.

Bei einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos (beispielsweise bei Verschlechterung der Performance der Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen) ist der Wertminderungsaufwand auf den erwarteten Kreditverlust bezogen auf die Restlaufzeit (*lifetime expected credit losses*) zu erhöhen.

Bedeutung für die Immobilienbranche

Konzerninterne Finanzierung und Kredite an Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen mit festgelegten Bedingungen fallen grundsätzlich in den Anwendungsbereich von IFRS 9. Entsprechend gelten alle Vorschriften des IFRS 9, einschließlich der Regelungen zur Wertminderung.

Im Rahmen von IFRS 9 müssen Unternehmen sicherstellen, dass sie über angemessene Verfahren für die Ermittlung von Wertminderungen verfügen, u. a.:

- Indikatoren für eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos sind zu entwickeln.
- Sowohl zukunftsorientierte als auch vergangenheitsbezogene Informationen sind aufzunehmen.
- Der zugrundeliegende Zeitraum für die Ermittlung ist festzulegen.

Kreditauszahlungen entsprechen möglicherweise nicht dem beizulegenden Zeitwert

Konzerninterne Kredite innerhalb des Anwendungsbereichs von IFRS 9 und Kredite an Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen sind bei erstmaliger Erfassung zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Gelegentlich sind diese Kredite zinslos bzw. werden zu Zinssätzen ausgereicht, die unter den Marktzinsen liegen. In solchen Fällen entspricht der ausgezahlte Betrag nicht dem beizulegenden Zeitwert

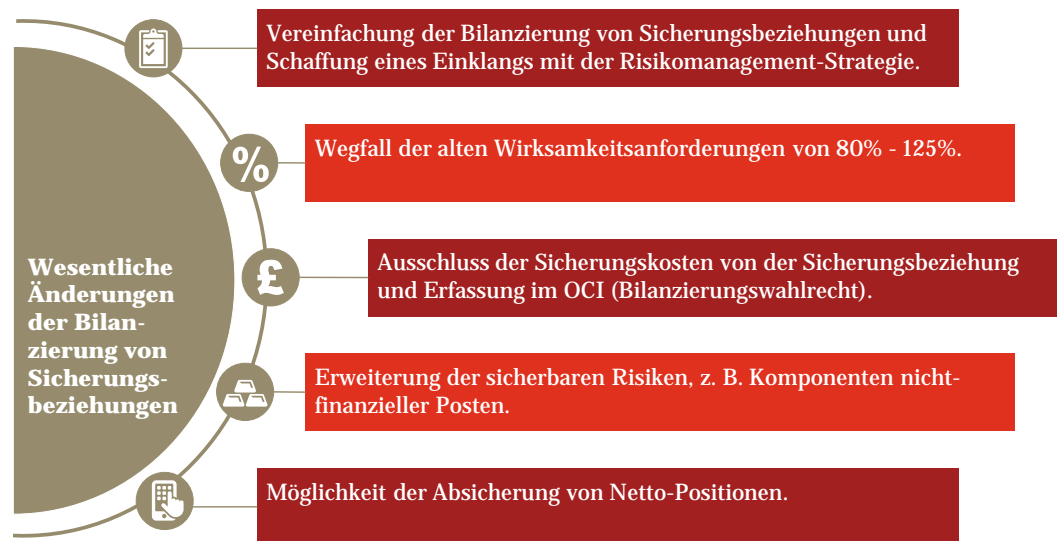
Bedeutung für die Immobilienbranche

Zinslose Kredite oder solche, deren Zinsen unter dem Marktwert liegen, werden nicht zum beizulegenden Zeitwert ausgereicht. In der Praxis bedeutet dies, dass die Auszahlungen nicht der erfassten Forderung entsprechen. Stattdessen wird die Forderung in einer geringeren Höhe angesetzt und damit die Auswirkung der Abzinsung mit dem Marktzinssatz berücksichtigt.

Bei Zugang entsteht eine Differenz zwischen der geleisteten Auszahlung und der erfassten Forderung. Vergibt ein Mutterunternehmen an sein Tochterunternehmen einen entsprechenden unter dem Marktzinssatz liegenden Kredit, wird diese Differenz zu den Anschaffungskosten der Beteiligung an der Tochtergesellschaft addiert, da diese Beziehung Ursache des marktzensunüblichen/zinslosen Darlehens ist. Dies gilt grds. auch für Kredite an Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen

Sicherungsgeschäfte

Die Durchführung von "Sicherungsgeschäften" ist eine Risikomanagement-Tätigkeit. Hierunter wird der Prozess der Verwendung eines Finanzinstruments (in der Regel ein Derivat) zur teilweisen oder vollständigen Minderung des Risikos eines abgesicherten Grundgeschäfts verstanden. Ziel der "Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen" ist es, den Zeitpunkt der Erfassung von Gewinnen und Verlusten entweder aus dem gesicherten Grundgeschäft oder dem Sicherungsinstrument so zu ändern, dass die Erfolgsbestandteile aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsinstrument in der gleichen Rechnungslegungsperiode im Gewinn oder Verlust erfasst werden, um den wirtschaftlichen Gehalt der Kombination aus gesichertem Grundgeschäft und Sicherungsinstrument zu erfassen.



Die folgenden Anforderungen müssen gemäß IFRS 9 erfüllt sein, damit eine Transaktion als Sicherungsgeschäft qualifiziert und entsprechend bilanziert werden kann:

- Die Sicherungsbeziehung ist zu Beginn des Sicherungsgeschäfts formal zu designieren und zu dokumentieren. IFRS 9 verlangt zusätzliche Angaben, um die Ursachen von Ineffektivitäten und die Art und Weise, wie die Sicherungsquote ermittelt wird, aufzuzeigen.
- Zwischen dem Sicherungsinstrument und dem gesicherten Grundgeschäft muss eine wirtschaftliche Beziehung bestehen.
- Das Ausfallrisiko darf die Wertänderungen nicht dominieren.
- Die Sicherungsquote ist auf die wirtschaftliche Sicherungsstrategie (Risikomanagementstrategie) des Unternehmens abzustimmen.

Bedeutung für die Immobilienbranche

- Immobilienunternehmen sichern oftmals Zinsänderungsrisiken und - soweit zutreffend - Fremdwährungsrisiken durch den Abschluss von Zins- und Fremdwährungsswaps, Termingeschäften und Optionen ab.
- Unternehmen müssen ihre Sicherungsdokumentation aktualisieren und sicherstellen, dass für jede Sicherungsbeziehung eine qualitative Beurteilung der Wirksamkeit durchgeführt wird.
- Es besteht kein 80% - 125% Wirksamkeitstest (Effektivitätstest) mehr. Eine solche retrospektive Wirksamkeit ist nicht mehr erforderlich, um die Wirksamkeit nachzuweisen. Sämtliche Ineffektivitäten sind jedoch nach wie vor in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.
- IFRS 9 gestattet Unternehmen - nur für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften - das Wahlrecht, ob sie mit Anwendung des IFRS 9 ab 2018, die neuen Vorschriften oder weiterhin IAS 39 anwenden.
- In jedem Fall sind die neuen Angabevorschriften zum IFRS 9 anwenden - inklusive der neuen Angaben zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Änderungen (Modifikationen) von finanziellen Verbindlichkeiten

Immobilienunternehmen restrukturieren gegebenenfalls ihre Fremdkapitalaufnahmen bei Banken, um Zinssätze und Fälligkeitsprofile anzupassen, und ändern damit ihre Verbindlichkeiten.

Wenn eine zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeit geändert wird, ohne dass dies zur Ausbuchung führt, entsteht eine Differenz (Gewinn/Verlust) zwischen den ursprünglichen vertraglichen Cashflows und den modifizierten Cashflows, die zum ursprünglichen Effektivzinssatz abgezinst werden.

Zahlreiche Unternehmen grenzten diese Differenz unter IAS 39 über die Restlaufzeit der modifizierten Verbindlichkeit mittels Neuberechnung des Effektivzinssatzes ab.

Diese Vorgehensweise ist gemäß IFRS 9 nicht mehr zulässig. Wird eine nach IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeit modifiziert, ohne dass dies zu ihrer Ausbuchung führt, ist der Gewinn/Verlust erfolgswirksam zu erfassen. Eine Abgrenzung des Gewinns/Verlusts ist nicht mehr zulässig.

IFRS 9 ist rückwirkend anzuwenden, so dass Gewinne/Verluste aus Modifikationen finanzieller Verbindlichkeiten, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung (z. B. 1. Januar 2018 für Unternehmen mit Geschäftsjahresende zum 31. Dezember 2018) noch bilanziert werden, rückwirkend neu zu berechnen sind. Der sich ergebende Übergangseffekt ist in den Gewinnrücklagen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 zu erfassen. Dies wirkt sich auch auf den Effektivzinssatz und damit die Erfassung von Finanzaufwendungen über die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus.

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 Ganssaue

Bilanzierung von Finanz-
instrumenten und Leasing
nach IFRS
Hamburg
Tel.: +49 40 6378-8164
karsten.ganssaue@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
Düsseldorf
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 für die Praxis* 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 folgenden Link abonnieren: <https://www.pwc.de/de/newsletter/kapitalmarkt/newsletter-fuer-internationale-rechnungslegung-neu.html>

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](mailto: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.

© August 2018 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.