

Real Estate News



Inhalt

- 3 Rechnungslegung & Steuern**
Unterbringung von Flüchtlingen und Besteuerung
- 6 Steuern & Recht**
Gesellschafterfinanzierung von öffentlichen Wohnungsunternehmen
- 9 Rechnungslegung & Steuern**
Gewinnrealisierung von Abschlagszahlungen – steuerliche Abkehr vom Realisationsprinzip
- 12 AIFMD & Immobilienbewertung**
Modularer Compliance Check für AIFMs – Modul Immobilienbewertung
- 14 Finanzierung & Investition**
Unser Expertenbarometer misst den Puls am deutschen Immobilienmarkt
- 17 Publikationen**
- 18 Veranstaltungen**
- 19 Unsere Immobilienkompetenz**

Vorwort

Wohnraum für alle – der Zuzug von Flüchtlingen verstärkt den Druck auf die Wohnungsmärkte!

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist kritisch, vor allem bezahlbare Wohnungen für Zuwanderer und Flüchtlinge fehlen. Nach einer Studie des Pestel Instituts, die im Auftrag des Bündnisses Sozialer Wohnungsbau erstellt wurde, müssen als Zielvorgabe bis 2020 in Deutschland pro Jahr rund 400.000 Wohnungen neu gebaut werden.

In diesem Jahr werden rund 260.000 Wohnungen fertig – es fehlten damit auf Basis des oben ermittelten Bedarfs rund 140.000 Wohnungen im bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau. Von diesen neu zu bauenden Wohnungen müssen der Studie zufolge 80.000 preisgebundene Sozialwohnungen (jeweils 40.000 Wohnungen von privaten und öffentlichen Investoren) und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungsbau entstehen.

Voraussetzung für Erhöhung des Wohnungsneubaus sind aber verfügbare Flächen. Hier sind Bund, Länder und Kommunen gemeinsam gefordert.

Auch wir widmen uns in dieser Ausgabe schwerpunktmäßig diesem Thema. Zum einen untersuchen wir die steuerlichen Implikationen der Unterbringung von Flüchtlingen. Darüber hinaus stellen wir Wege zur (EU-rechtkonformen) Gesellschafterfinanzierung von öffentlichen Wohnungsunternehmen vor.

Wir informieren Sie in den Deloitte Real Estate News darüber hinaus über weitere aktuelle Entwicklungen und Trends in der Immobilienbranche.

Wir geben Ihnen Einblicke in die Immobilienbewertung nach den Erfordernissen des KAGB, informieren Sie über aktuelle Entwicklungen bei der Gewinnrealisierung von Abschlagszahlungen und stellen Ihnen die Ergebnisse unsers Expertenbarometers vor.

Welche Entwicklungen und Trends darüber hinaus für Sie von Bedeutung sind, lesen Sie in dieser Ausgabe der Real Estate News.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unseren Real Estate News und stehen Ihnen für Anregungen, Fragen und Diskussionen jederzeit gerne zur Verfügung.

Schreiben Sie uns bitte eine Mail an real-estate-news@deloitte.de, wir freuen uns wie immer über Ihr Feedback.

Für das Deloitte Real Estate Team Deutschland



Michael Müller

Real Estate Leader Deloitte Deutschland

Unterbringung von Flüchtlingen und Besteuerung

Zahlreiche Immobilienunternehmen sind in aktuelle Projekte zur Unterbringung der Flüchtlinge eingebunden. Damit sind zugleich steuerliche Fragestellungen verbunden, denen wir mit den Schwerpunkten Umsatzsteuer, Bilanzierung und Ertragsteuerrecht nachgehen.

1. Umsatzsteuer

Typischerweise liegen einer Unterbringung von Flüchtlingen Verträge der Immobilienunternehmen mit der öffentlichen Hand zugrunde. Dabei sind Mietverträge und bloße Rahmenverträge zu unterscheiden.

Mietverträge

Bei Mietverträgen richtet sich die umsatzsteuerliche Handhabung danach, ob die Vermietung nach den Gesamtumständen des jeweiligen Einzelfalls langfristig (Faustformel: Vertragsdauer länger als sechs Monate) oder ob das Mietverhältnis nur kurzfristig angelegt ist. Dabei richtet sich die Beurteilung der Fristigkeit nach dem Vertragsverhältnis zwischen Immobilieneigentümer und öffentlicher Hand und nicht nach der ggf. nur kurzfristigen, wechselnden (End-)Nutzung durch die Flüchtlinge.

Langfristig angelegte Mietverträge mit der öffentlichen Hand über die Zurverfügungstellung von Wohnraum sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei; eine Optionsmöglichkeit besteht nicht. Die Steuerbefreiung erfasst auch die (Mit-)Vermietung von Einrichtungsgegenständen, wobei dies nach Verwaltungsauffassung nur bei einer „einfachen Standardmöblierung“ zutreffen soll (Betten, Stühle, Schränke, Tische, ggf. Gemeinschaftsküche), während die steuerliche Rechtsprechung deutlich großzügiger die längerfristig angelegte Vermietung von möblierten Wohnungen insgesamt als steuerfrei qualifiziert.

Werden Wohncontainer vermietet, so beantwortet sich die umsatzsteuerliche Frage, ob darin eine steuerbefreite Vermietung von „Grundstücken“ (einschließlich ihrer wesentlichen Bestandteile) liegt, nach der Rechtsprechung des EuGH und dem darauf beruhenden Umsatzsteueranwendungserlass danach, ob die Wohncontainer „so in das Erdreich eingelassen wurden, dass sie weder leicht demontiert noch leicht versetzt werden können“; in anderen Fällen kann die Vermietung von Wohncontainern umsatzsteuerpflichtig sein.

Werden Nebenleistungen zur Vermietung erbracht, so muss im Einzelfall geprüft werden, ob es sich um unselbstständige Nebenleistungen handelt (dies ist z.B. bei der Mitvermietung von Mobilien der Fall) oder ob die Nebenleistungen derart umfangreich sind, dass der

Sachverhalt als steuerpflichtiger Betrieb eines Wohnheims zu qualifizieren ist, bei dem die Wohnraumüberlassung ggü. anderen wesentlichen Leistungselementen zurücktritt.

Bei kurzfristig, also unter sechs Monaten angelegten Mietverträgen mit der öffentlichen Hand liegen steuerpflichtige Beherbergungsleistungen vor, die dem ermäßigten Steuersatz von 7 Prozent unterliegen. Der ermäßigte Steuersatz gilt dann auch für bestimmte Nebenleistungen (insbesondere Reinigung der gemieteten Räume), nicht hingegen für darüber hinausgehende besondere Nebenleistungen (z.B. Verpflegung, Reinigung von Kleidung etc.).

Hält ein Immobilienunternehmen Gebäude oder Räume wahlweise zur lang- oder kurzfristigen Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung, so ist die Nutzungsüberlassung solcher Räume – selbst wenn sie dann im konkreten Einzelfall längerfristig erfolgt – gleichwohl steuerpflichtig.



Dr. Michael Fuchs
Tel: +49 (0)211 8772 2509
mifuchs@deloitte.de

Zahlreiche Immobilienunternehmen sind in aktuelle Projekte zur Unterbringung der Flüchtlinge eingebunden. Damit sind zugleich steuerliche Fragestellungen verbunden, denen wir mit den Schwerpunkten Umsatzsteuer, Bilanzierung und Ertragsteuerrecht nachgehen.

Rahmenverträge

Schließt ein Immobilienunternehmen mit der öffentlichen Hand bloße Rahmenverträge oder Belegungsvereinbarungen, ohne dass bereits eine konkrete Nutzung stattfindet, so richtet sich die umsatzsteuerliche Beurteilung der auf dieser Grundlage zustande kommenden Sachverhalte nach der Fallunterscheidung bei Mietverträgen und differenziert insbesondere auch nach langfristiger Vermietung oder kurzfristiger Beherbergung.

Wird im Rahmenvertrag beispielweise eine Pauschale für die Unterbringung in einem dem Immobilienunternehmen gehörenden ehemaligen Studentenwohnheim als Pro-Kopf-und-Tag-Pauschale vereinbart und erfolgt auf

dieser Grundlage eine Zuweisung für drei Wochen, so ist der Sachverhalt als steuerpflichtige kurzfristige Beherbergung zu beurteilen.

2. Bilanzierung

Aus der Fülle der bilanziellen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften sowie ggf. auch mit dem bedarfsgerechten Umbau vorhandener Gebäude sollen im Folgenden zwei Aspekte herausgegriffen werden, nämlich

- die bilanzielle Behandlung von Teilschulderlassen bei Förderdarlehen zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften sowie
- die Bilanzierung von Wohncontainern.

Teilschulderlasse

Nach aktuell konzipierten Förderprogrammen besteht die Möglichkeit, dass bei Förderdarlehen unter der Voraussetzung der Einhaltung von (Mindest-)Zeiträumen einer Bereitstellung der Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen (gestaffelte) Teilschulderlasse ausgesprochen werden. Da ein solcher Teilschulderlass nicht an die subventionierte Baumaßnahme, sondern an die anschließende bedingungsgemäße Nutzung der Gebäude anknüpft, handelt es sich aus bilanzieller Sicht nicht um einen Investitionszuschuss, der ggf. von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten gekürzt werden könnte, sondern um einen Ertragszuschuss.

Ein derartiger zeitraumbezogener Ertrag ist durch Bildung eines passiven Rechnungsabgrenzungspostens auf den vertraglichen Bindungszeitraum zu verteilen (§ 250 Abs. 2 HGB).

Dies gilt dann auch für Zwecke der Steuerbilanz (§ 5 Abs. 5 Nr. 2 EStG); ein Wahlrecht besteht insoweit nicht. Auch bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung kann die Einnahme über den vertraglichen Bindungszeitraum verteilt werden (§ 11 Abs. 1 S. 3 EStG).

Bilanzierung von Wohncontainern

Wohncontainer sind nach der Rechtsprechung des BFH „Gebäude, wenn sie nach ihrer individuellen Zweckbestimmung für eine dauernde Nutzung an einem Ort aufgestellt sind und ihre Beständigkeit durch die ihnen zugedachte Ortsfestigkeit auch im äußeren Erscheinungsbild deutlich wird“.

Aus bilanzsteuerlicher Sicht richtet sich die Abschreibung in solchen Fällen nach Gebäudegrundsätzen. Da die Gebäude „Wohnzwecken“ dienen, beträgt sie grund-

sätzlich 2 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten; wahlweise kann allerdings auch eine Abschreibung über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen werden, die nach der amtlichen AfA-Tabelle zehn Jahre beträgt.

Sind Wohncontainer keine „Gebäude“ in diesem Sinne, so handelt es sich um „bewegliche Wirtschaftsgüter“, die zwingend über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben sind. Eine degressive Abschreibung für solche Wirtschaftsgüter ist aktuell nicht möglich.

3. Ertragsteuerliche Aspekte

Auch in ertragsteuerlicher Hinsicht werfen Leistungen von Immobilienunternehmen zur Unterbringung von Flüchtlingen zahlreiche besondere Fragestellungen auf.

Erweiterte Kürzung beim Gewerbeertrag

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn ein bestandshaltendes Immobilienunternehmen die sog. „erweiterte Kürzung beim Gewerbeertrag“ (§ 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG) in Anspruch nimmt. Denn diese gewerbesteuerliche Vergünstigung setzt voraus, dass das bestandshaltende Unternehmen ausschließlich Erträge aus der Verwaltung und Nutzung von eigenem Grundbesitz erzielt, sodass – von wenigen „unschädlichen“ Sachverhalten abgesehen – alle nicht unter dieses Tätigkeitspektrum fallenden Leistungen des Unternehmens zum Verlust der Vergünstigung führen können, selbst wenn die erzielten Erträge hieraus nur marginale Bedeutung haben oder die Leistungen sogar unentgeltlich erbracht werden.

Festzuhalten ist insbesondere, dass die Vermietung von Flüchtlingsunterkünften an die Kommune als Gesellschafterin des Unternehmens infolge der insoweit anzunehmenden hoheitlichen Betätigung der Kommune kein gewerbesteuerschädliches „Dienen für einen Gewerbebetrieb des Gesellschafters“ darstellt.

Aus der Fülle potenziell „schädlicher“ Sachverhalte können im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung folgende genannt werden:

- Vermietung von Wohncontainern, die ertragsteuerlich keine „Gebäude“ (und damit kein „Grundbesitz“) sind (sondern „bewegliche Wirtschaftsgüter“)
- Erbringung von Zusatzleistungen zur Überlassung von Wohnraum bis hin zum Betrieb von Wohnheimen
- Vermietung möblierter Wohnungen und Räume; hier sollte mit der Finanzverwaltung abgestimmt werden, ob die einkommensteuerliche Beurteilung als „Ver-

mögensverwaltung“ auch für die gewerbsteuerliche Beurteilung bzgl. der „erweiterten Kürzung“ maßgeblich ist

- Dienstleistungen der Geschäftsführung oder von Mitarbeitern des Unternehmens für den öffentlich-rechtlichen Anteilseigner im Zusammenhang mit der Bewältigung der Unterbringung von Flüchtlingen, insbesondere auch Beratungs- und Managementleistungen
- Erbringung von Bauleistungen aller Art (außerhalb des begünstigungsunschädlichen Bauträgergeschäfts) und Baubetreuung von „Nicht-Wohnungsbauten“
- besondere Konstellationen der Überlassung von Wohnraum, die nach dem Gesamtbild der Verhältnisse keine Vermietung von Wohnraum, sondern die „Bereitstellung von Unterkunftsplätzen unter Nutzung von Marktchancen“ darstellen

Natürlich kann im Einzelfall geprüft werden, ob solche Leistungen unschädlich über Tochtergesellschaften oder andere Verbundgesellschaften erbracht werden können.

Achtung Betriebsaufspaltung!

Die Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften lässt sich in vielen Fällen nur dadurch bewerkstelligen, dass die Gemeinde dem Immobilienunternehmen kommunalen Grundbesitz überlässt. Handelt es sich um Immobilienunternehmen in unmittelbarer oder mittelbarer Hand einer Kommune, so gibt es hierfür grundsätzlich zwei Gestaltungsvarianten, nämlich:

- Sacheinlagen in Tochter- oder auch Enkelgesellschaften der Kommune unter Dotierung der Kapitalrücklage
- entgeltliche oder unentgeltliche Nutzungsüberlassungen oder auch Gewährung von Erbbaurechten

Sacheinlagen können ertragsteuerneutral getätigt werden. Allerdings entsteht nach neuester Rechtslage eine Grunderwerbsteuer nach Maßgabe der bislang nur für Zwecke der Erbschaftsteuer geltenden Grundbesitzwerte (Bedarfswerte), die in ihrer Größenordnung auf die Verkehrswerte abzielen und die seit Kurzem durch das Steueränderungsgesetz 2015 auch für Zwecke der Grunderwerbsteuer Anwendung finden.

Besondere Rechtsfolgen ergeben sich, wenn die Kommune an ein von ihr unmittelbar oder ggf. auch mittelbar beherrschtes Immobilienunternehmen Grundbesitz entgeltlich oder unentgeltlich vermietet oder verpachtet oder auch an dem ihr gehörenden Grundbesitz ein Erbbaurecht zugunsten dieses Immobilienunternehmens bestellt. Nach gefestigter Rechtsprechung

des Bundesfinanzhofs begründen solche Sachverhalte eine Betriebsaufspaltung zwischen der Kommune und dem bestandshaltenden Immobilienunternehmen, da die Kommune einem von ihr beherrschten Unternehmen (personelle Verflechtung) Grundbesitz überlässt, der aus Sicht des Immobilienunternehmens eine für sein Geschäft „wesentliche Betriebsgrundlage“ bildet (sachliche Verflechtung).

Auf der Ebene der Kommune führt dies zu einem ertragsteuerpflichtigen „Betrieb gewerblicher Art“ (Verpachtungs-BgA), der körperschaft- und gewerbsteuerpflichtig ist und zu dessen Betriebsvermögen nicht nur der überlassene Grundbesitz, sondern grundsätzlich auch die Anteile an der „Betriebsgesellschaft“ gehören können. Diese Rechtsfolgen können auch nicht durch eine unentgeltliche Nutzungsüberlassung vermieden werden, wenn die Kommune an den Erträgen des bestandshaltenden Immobilienunternehmens durch Ausschüttungen beteiligt ist oder zumindest beteiligt sein könnte (in Thesaurierungsfällen).

Vermietungsgenossenschaften

Grundsätzlich setzt die Steuerbefreiung einer Vermietungsgenossenschaft (§§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, 3 Nr. 15 GewStG) voraus, dass die Genossenschaft Wohnungen ihren Mitgliedern zum Gebrauch überlässt. Gleichwohl wird nach aktueller Verwaltungsauffassung einer Vermietungsgenossenschaft im Zeitraum 2014 bis 2018 die Steuerbefreiung bzgl. dieser Erträge aus Billigkeitsgründen auch gewährt, wenn juristische Personen des öffentlichen Rechts – insbesondere also auch Kommunen – Genossenschaftsanteile erwerben und halten und den Miet- oder Nutzungsvertrag mit der Genossenschaft abschließen – selbst wenn in diesen Fällen der Nutzende nicht Mitglied der Genossenschaft ist (BMF-Schreiben vom 20.11.2014, Abschn. c)).

4. Fazit

Wie dargelegt, führen die zahlreichen Konstellationen, in denen Immobilienunternehmen Leistungen zur Unterbringung von Flüchtlingen erbringen, zu besonderen bilanziellen sowie umsatz- und ertragsteuerlichen Konsequenzen, die nach unserer Empfehlung rechtzeitig bei der Planung der Leistungen gewürdigt werden sollten.

Gesellschafterfinanzierung von öffentlichen Wohnungsunternehmen



Michael Stopper

Tel: +49 (0)40 378538 0
mstopper@deloitte.de

Öffentliche Wohnungsunternehmen sind derzeit seitens der Politik aufgefordert, ihre Neubauprogramme auszuweiten, um ein Angebot von preisgünstigem Wohnraum zu schaffen. Der diesbezügliche Handlungsbedarf folgt nicht zuletzt aus der Tatsache, dass fortwährend Portfolien von durch private Investoren errichteten Sozialwohnungen aus der zeitlich begrenzten Bindung herausfallen und demgegenüber in der jüngeren Vergangenheit kaum neue Sozialwohnungen hinzugekommen sind.

Regelmäßig sind die im Rahmen der Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus vorausgesetzten Eigenmittel für die gewünschte Auflegung oder Erweiterung von Neubauprogrammen durch öffentliche Wohnungsunternehmen nicht ohne Weiteres im erforderlichen Maße aufzubringen. Hier spielt eine Rolle, dass der Wohnungsbestand auch nach Ende der jeweiligen Sozialbindungen durch die Wohnungsunternehmen in sozialverträglicher Weise bewirtschaftet wird. Oftmals erkennen die öffentlichen Gesellschafter der Wohnungsunternehmen durchaus an, dass die gewünschte Ausweitung von Neubauprogrammen eine Stärkung der Kapitalbasis der Wohnungsunternehmen voraussetzt.

Kapitalmaßnahmen (z.B. eine Stammkapitalerhöhung) bei öffentlichen Wohnungsunternehmen, deren Gesellschafterbestand sich aus Kommunen oder Ländern zusammensetzt, unterliegen jedoch europarechtlichen Beschränkungen.

Kapitalmaßnahmen (z.B. eine Stammkapitalerhöhung) bei öffentlichen Wohnungsunternehmen, deren Gesellschafterbestand sich aus Kommunen oder Ländern zusammensetzt, unterliegen jedoch europarechtlichen Beschränkungen. Sie könnten als verbotene Beihilfen zu qualifizieren sein. Schlimmstenfalls droht den öffentlichen Wohnungsunternehmen die Anordnung der Rückzahlung durch die Europäische Kommission.

Um das Ergebnis vorzuschicken: Diesem Risiko kann (i) durch den Nachweis des Vorliegens einer zulässigen Ausgleichsleistung für die Übernahme von Bindungen

aus dem sozialen Wohnungsbau oder (ii) über einen sog. Private-Investor-Test, bei dem festgestellt wird, dass ein privater Investor ebenfalls Kapital zur Verfügung gestellt hätte, weil seine Renditeerwartungen erfüllt worden wären, begegnet werden.

Beide Lösungsvarianten setzen eine sorgfältige Prüfung im jeweiligen Einzelfall und deren Dokumentation vor Beginn der Umsetzung der Kapitalmaßnahme voraus.

1. Das Beihilfeverbot nach Artikel 107 Absatz 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)

Das Beihilfeverbot ist in Artikel 107 Abs. 1 AEUV verankert. Dort werden Beihilfen gleich welcher Art als mit dem gemeinsamen Markt für unvereinbar erklärt. Dieses Verbot entfaltet unmittelbar Wirkung in allen Rechtsordnungen der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union und überlagert nationale Regelungen, insbesondere auch solche zu Vertrauenstatbeständen.

Eine Beihilfe setzt voraus, dass eine staatliche Maßnahme ein Unternehmen dadurch begünstigt, dass dieses eine Leistung ohne angemessene, d.h. marktübliche, Gegenleistung erlangt. Unter den Begriff der Beihilfe fallen nicht nur Barzuwendungen, sondern auch Sachleistungen (wie z.B. die verbilligte Überlassung von Grundstücken), sowie die Zuführung von Eigenkapital an Beteiligungsunternehmen der öffentlichen Hand, wenn diese nicht zu marktgerechten Konditionen erfolgt.

Um eine Qualifikation als rechtswidrige Beihilfe zu vermeiden, ist bei Kapitalzuführungen von öffentlichen Wohnungsunternehmen durch deren Gesellschafter deshalb entweder der Nachweis einer angemessenen, marktüblichen Gegenleistung oder der Marktüblichkeit der Kapitalzuführung zu erbringen. Die entsprechende Prüfung sollte die jeweils als Gesellschafter fungierende öffentliche Körperschaft durchführen. Öffentliche Wohnungsunternehmen besitzen aber ein Eigeninteresse daran, sicherzustellen, dass diese Prüfung ordnungsgemäß erfolgt, um eine Rückzahlungsanordnung zu vermeiden. Das Risiko einer Rückforderung besteht für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren ab dem Zeitpunkt der Vornahme der jeweiligen Maßnahme.

Demgegenüber wird im Bereich der Wohnungswirtschaft das Vorliegen der zusätzlichen Merkmale einer Beihilfe (drohende Wettbewerbsverfälschung und Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels) in aller Regel zu bejahen sein, weil hier auf Basis verallgemeinerungsfähiger Rechtsprechung bereits die Beeinträchti-

gung des potenziellen Markteintritts eines ausländischen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen als ausreichend angesehen würde.

2. Sozialbindungen und sog. Ausgleichszahlungen für Dienstleistungen von sozialem Interesse

Die Europäische Kommission hat mit dem sog. Almunia-Paket in 2011 auch einen Beschluss vorgelegt, der die Freistellung von Ausgleichszahlungen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem bzw. sozialem Interesse vom Beihilfeverbot vorsieht (kurz DAWI-Leistungen bzw. DAWI-Freistellungsbeschluss genannt).

Hintergrund ist die sog. Altmark-Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs, nach der Unternehmen, die staatlicherseits mit Leistungen betraut sind, die der Markt nicht oder nicht mit der erforderlichen oder gewünschten Qualität anbietet, und nur die hiermit in Zusammenhang stehenden (ggf. zusätzlichen) Kosten erstattet bekommen, tatsächlich keine finanziellen Begünstigung erhalten.

Die erbrachte Dienstleistung ist – soweit deren Kosten nicht durch Einnahmen aus der Erbringung der Dienstleistung gedeckt wird – quasi die Gegenleistung.

Weil die strengen, objektivierten Anforderungen der Rechtsprechung für den Nachweis der ausgleichsfähigen Kosten nicht praxistauglich waren, hat die Europäische Kommission hierzu im DAWI-Freistellungsbeschluss Erleichterungen zugelassen. Die Ausgleichszahlungen für die zusätzlichen Kosten infolge der Erbringung der DAWI-Leistungen bleiben dann zwar gegebenenfalls Beihilfen im Rechtssinne, sind jedoch jedenfalls unter den Maßgaben des Freistellungsbeschlusses vom Beihilfeverbot freigestellt.

Ausdrücklich werden im DAWI-Freistellungsbeschluss Ausgleichsleistungen an Wohnungsunternehmen, die auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaus tätig sind, in den Anwendungsbereich einbezogen.

3. Ausgleichsfähige Kosten

Ausgleichsfähige Kosten sind zunächst die entgehenden Mieteinnahmen aufgrund der mit den Förderprogrammen verbundenen Sozialbindungen. Zusätzlich kommen für einen Ausgleich in Betracht: vergleichsweise höhere Mietausfallwagnisse und Renovierungs- bzw. Sanierungskosten o.Ä. sowie – nach zeitlichem Ablauf der Sozialbindung aus den Förderprogrammen – auferlegte Beschränkungen bei der maximalen Miethöhe, etwaigen Familienkomponenten und Kappungsgrenzen bei der

Mietpreisaufholung. Hier sollte eine einzelfall- und projektbezogene Identifizierung der entsprechenden Kosten erfolgen.

4. (Nur begrenzter) Ausgleich durch Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus/verbleibendes Delta weiterhin DAWI-kostenausgleichsfähig

Selbstverständlich tragen bereits die Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus zum Ausgleich der betreffenden Kosten der Sozialbindungen bei. Im Hinblick darauf, dass das Förderäquivalent der oftmals als Förderkomponente enthaltenen Baudarlehen aufgrund der allgemeinen Zinsentwicklung am Kapitalmarkt gesunken ist, dürfte dies jedoch regelmäßig keinen vollständigen Ausgleich mehr darstellen. Das verbleibende Delta stellt den Betrag dar, den die Gesellschafter der kommunalen oder landeseigenen Wohnungsunternehmen beihilferechtskonform zusätzlich als DAWI-Ausgleichsleistung gewähren dürfen. Ohne Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass die Förderprogramme ggf. vom Land aufgelegt worden sind, während die Kapitalmaßnahme durch eine Kommune als Gesellschafter erfolgen soll. Für die beihilferechtliche Beurteilung werden sämtliche Leistungen zusammengerechnet

5. Alternative: Private-Investor-Test

Alternativ kann zur Begründung der beihilferechtskonformen Kapitalmaßnahme der öffentlichen Gesellschafter der Private-Investor-Test herangezogen werden.

Mittels des Private-Investor-Tests wird festgestellt, ob eine öffentliche finanzielle Maßnahme keine Beihilfekomponente enthält, weil diese dem Unternehmen durch die öffentliche Hand als Gesellschafter unter Umständen zur Verfügung gestellt wird, die für einen privaten Kapitalgeber, der sein Geld unter marktwirtschaftlichen Bedingungen anlegt, annehmbar wären. Vereinfacht gesagt bedeutet dies, dass eine angemessene Kapitalrendite erzielt werden muss. Dann fehlt es auch hier am Beihilfemerkmale der Begünstigung des Unternehmens.

Hintergrund ist, dass die europäischen Verträge grundsätzlich die Eigentumsordnungen in den Mitgliedsstaaten unberührt gelassen haben und die wirtschaftliche Betätigung der öffentlichen Hand respektieren, aber aus wettbewerbsschützenden Gründen beihilferechtlich eben nur insoweit, als deren Finanzierung dem Vergleich mit einem privaten Investor standhält.

Dabei wird eine Ex-ante-Betrachtung im Zeitpunkt der Investitionsentscheidung angestellt, auf die spätere Ent-

wicklungen im Sinne einer Verfehlung der berechneten Kapitalrendite keinen nachteiligen Einfluss haben. Das bedeutet auch, dass der Private-Investor-Test unbedingt vor der Durchführung der Kapitalmaßnahmen erfolgen und dokumentiert werden muss.

6. Berechnungsmethode

Nach gängigster Berechnungsmethode (sog. Kapitalwert- oder Barwert-Methode) werden grundsätzlich die aus dem jeweiligen Investitionsvorhaben resultierenden zukünftigen Zahlungsströme auf den Zeitpunkt der Investitionsentscheidung abdiskontiert. In den Zahlungsströmen werden auch Darlehenszinsen und -tilgungen und (sonstige) Kosten berücksichtigt.

Ergibt sich aus dem mit der geplanten Kapitalmaßnahme finanzierten Investitionsvorhaben eine angemessene, dem Drittvergleich standhaltende Kapitalrendite, ist die Maßnahme als marktgerecht zu qualifizieren und stellt keine Beihilfe dar.

Maßgeblicher Faktor ist der Diskontierungszinssatz. Dieser wird mit einem risikofreien Basiszinssatz und einem unternehmensspezifischen Risikoaufschlag berechnet. Zur Berücksichtigung des Risikos kann auf eine relevante Gruppe von Vergleichsunternehmen aus derselben Branche (hier wohnungswirtschaftliche Unternehmen) zurückgegriffen werden. Letztendlich wird dadurch der Maßstab für den Drittvergleich (die markt-konforme Verzinsung) festgelegt.

7. Wertsteigerungen der Sozialwohnungen/Vorabminderung um nicht ausgeschöpfte Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von sozialem Interesse

Zu prüfen ist, ob prognostizierte Wertsteigerungen der Sozialwohnungen in die Berechnung einbezogen und ob Kosten für die Erbringung der DAWI-Leistung des sozialen Wohnungsbau, die nicht bereits durch die Förderprogramme kompensiert werden, von der Basis vorab abgezogen werden können.

8. Ergebnis/Service von Deloitte

Kapitalmaßnahmen von Gesellschaftern kommunaler oder landeseigener Wohnungsunternehmen für den sozialen Wohnungsbau können als Ausgleichsleistungen für übernommene Bindungen aus dem sozialen Wohnungsbau beihilferechtlich gerechtfertigt werden, soweit die Kosten nicht bereits durch die Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus kompensiert werden. Die Rechtsgrundlage bildet der DAWI-Freistellungsbeschluss der Europäischen Kommission.

Sofern die beabsichtigte Kapitalmaßnahme nicht vollumfänglich als zusätzliche Ausgleichsleistung für Kosten der DAWI-Leistungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus qualifiziert werden kann, kann alternativ ein Private-Investor-Test durchgeführt werden, bei dem die Renditeerwartungen eines privaten Investors den Vergleichsmaßstab für das Handeln der öffentlichen Hand als Kapitalgeber für ein öffentliches Unternehmen bilden. Ergibt sich aus dem mit der geplanten Kapitalmaßnahme finanzierten Investitionsvorhaben eine angemessene, dem Drittvergleich standhaltende Kapitalrendite, ist die Maßnahme als marktgerecht zu qualifizieren und stellt keine Beihilfe dar.

Deloitte Legal unterstützt öffentliche Wohnungsunternehmen bei der rechtssicheren Ermittlung der im Einzelfall für die DAWI-Ausgleichsleistung berücksichtigungsfähigen Kostenarten und sonstigen Parameter sowie der Bestimmung der geeigneten Berechnungsmethode. Wenn gewünscht, unterstützen unsere Kollegen aus dem Bereich Wirtschaftsprüfung nahtlos bei der konkreten Berechnung der noch nicht ausgeschöpften DAWI-Ausgleichsleistungen und der Durchführung und sachgerechten Dokumentation des Private-Investor-Tests. Für den Fall einer Prüfung durch die Europäische Kommission oder einen Rechnungshof sind externe Wirtschaftsprüfergutachten für den Nachweis eines ordnungsgemäßen Private-Investor-Tests von erheblicher praktischer Bedeutung. Zeitlich muss der Private-Investor-Test zwingend vor Beginn der Umsetzung der Kapitalmaßnahme durchgeführt und dokumentiert worden sein.

Gewinnrealisierung von Abschlagszahlungen – steuerliche Abkehr vom Realisationsprinzip

Nach dem handelsrechtlich und (über den Maßgeblichkeitsgrundsatz) auch steuerlich zentralen Grundsatz ordnungsmäßiger Buchführung, dem in § 252 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 2 HGB geregelten Realisationsprinzip, sind Gewinne nur dann zu berücksichtigen, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert sind. Werden Leistungen aufgrund eines Werkvertrags erbracht, gilt der Gewinn grundsätzlich zu dem Zeitpunkt als realisiert, an dem die Werkleistung „wirtschaftlich“ erfüllt ist und die Forderung auf die Gegenleistung (die Zahlung) „so gut wie sicher ist“. Dies ist in der Regel mit Übergabe und Abnahme des Werks der Fall. Denn zu diesem Zeitpunkt erfolgt der Gefahrenübergang auf den Besteller eines Werks. Dieser „Eckpfeiler“ des Bilanzrechts gerät vor dem Hintergrund einer neuen BFH-Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung ins Wanken.

BFH zu Planungsleistungen eines Ingenieurs

Abweichend vom eingangs dargestellten Grundsatz hat der 8. Senat des Bundesfinanzhofs (BFH) mit Urteil vom 14. Mai 2014 (VIII R 25/11) entschieden, dass eine Gewinnrealisierung bei Planungsleistungen eines Ingenieurs nach § 8 Absatz 2 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI, Fassung 1996) nicht erst mit der Abnahme oder Stellung der Honorarschlussrechnung, sondern bereits dann eintritt, wenn der Anspruch auf Abschlagszahlung (wie etwa aufgrund des Vorliegens einer Gebührenordnung) entstanden ist. Erforderlich für die Gewinnrealisierung sei lediglich, dass der Auftragnehmer die (Teil-)Leistung abnahmefähig (noch keine Abnahme!) erbracht hat und eine prüfbare (Abschlags-)Rechnung vorliegt. Der BFH beschränkt damit bewusst die Übergabe und Abnahme als maßgebendes Gewinnrealisierungsmerkmal auf Fälle, die nicht durch „Sonderregelungen“ (explizit genannt vom BFH: Gebührenordnungen) modifiziert werden.

BMF: Ausweitung auf Abschlagszahlungen bei Werkverträgen

Nach dem Inhalt des BMF-Schreibens vom 29. Juni 2015 werden die Grundsätze des BFH-Urteils zunächst auf Abschlagszahlungen nach § 15 Absatz 2 der aktuellen HOAI (neue Fassung 2013) ausgeweitet. Darüber hinaus greift das BMF die vom BFH erwähnten „Sonderregelungen“ auf und überträgt den Anwendungsbereich des BFH-Urteils auch auf Abschlagszahlungen nach § 632a BGB. Gemäß § 632a BGB werden Abschlagszahlungen des Bestellers für eine vertragsmäßig erbrachte Leistung in der Höhe erfasst, in der der Besteller durch die Leistung einen Wertzuwachs erlangt hat. Negativ abzugrenzen sind die obigen Grundsätze lt. BMF von reinen Vorschüssen und Anzahlungen, die losgelöst von einer

nachgewiesenen Erbringung abnahmefähiger (Teil-)Leistungen erfolgen (insoweit auch weiterhin keine Gewinnrealisierung). Von der BMF-Regelung sind sämtliche Werkverträge betroffen, bei denen Abschlagszahlungen gemäß dem Wertzuwachs des Bestellers entweder vertraglich vereinbart sind oder verlangt werden können (im Regelfall zu schriftlich vereinbarten Zeitpunkten oder in angemessenen zeitlichen Abständen für nachgewiesene Grundleistungen):

- Bauverträge
- Generalunter- und Generalübernehmerverträge
- Bauträgerverträge (ggf. § 3 Abs. 2 Nr. 2 MABV)
- Fertighausverträge
- Projektsteuerungsverträge
- Architekten- und Ingenieurverträge jeglicher Art
- Sonstige Werkverträge (Software-Entwicklungsverträge, Gutachtenverträge und Einzelprüfungsaufträge von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern)

Zur Vermeidung von Härten sind die Grundsätze der o.g. BFH-Entscheidung erstmalig anzuwenden für das Wirtschaftsjahr, das nach dem 23. Dezember 2014 beginnt, also im Regelfall in 2015. Der Steuerpflichtige kann dann den aus der erstmaligen Anwendung der BMF-Regelung resultierenden Gewinn gleichmäßig über zwei oder drei Jahre verteilen (Wahlrecht).

Reaktion auf BFH-Urteil und Ausweitung des Anwendungsbereichs durch das BMF

Die BFH-Rechtsprechung und die hieraus abgeleitete Gewinnrealisierung allein aufgrund der Entstehung von Ansprüchen auf Abschlagszahlungen treffen auf erhebliche Kritik in der Literatur und Praxis. Insbesondere der Hauptfachausschuss (HFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer hat sich massiv gegen die Auffassung des BFH (239. Sitzung des HFA) und gegen die – im Rahmen der BMF-Regelung festgelegte – Übertragbarkeit des BFH-Urteils auf Abschlagszahlungen gem. § 15 Abs. 2 HOAI n.F. und § 632a BGB (241. Sitzung HFA) ausgesprochen. Demnach tritt lt. HFA eine Gewinnrealisierung bei Werkverträgen erst ein, wenn der Gefahrenübergang, also die Abnahme der (Teil-)Leistung, erfolgt ist. Vor dem Hintergrund, dass Abschlagszahlungen i.S.d. 632a BGB ggf. ganz oder teilweise zurückgefordert werden können und insoweit lediglich vorläufigen Charakter haben bzw. Anzahlungen auf die Hauptforderung für das Gesamtwerk darstellen, kommt nach Auffassung des HFA eine Gewinnrealisierung nicht in Betracht. Der HFA weist darauf hin, dass sich in diesem Sinne auch der 4. Senat des BFH (o.g. Urteil stammt hingegen vom 8. Senat) in



Dr. Michael Pannen

Partner

Tel: +49 (0)211 8772 2513

mpannen@deloitte.de



Andrija Prgomet

Consultant

Tel: +49 (0)211 8772 2367

aprgomet@deloitte.de

ständiger Rechtsprechung der heute herrschenden Auslegung des Realisationsprinzips angeschlossen hat (vgl. bspw. BFH-Urteil vom 29. November 2007, IV R 62/05; BFH-Urteil vom 24.01.2008, IV R 87/06). Nach Auffassung des HFA sind werkvertragliche Abschlagszahlungen und selbst die Leistungsphasen der HOAI als unselbstständige Teile einer Gesamtleistung anzusehen; es handelt sich damit im Regelfall gerade nicht um abnahmefähige Teilleistungen. Vielmehr ist die Abnahme eine der Voraussetzungen für die Fälligkeit der Schlussrechnung und legt den Zeitpunkt des Gefahrenübergangs fest und somit auch den Zeitpunkt der Gewinnrealisierung.

Die handelsrechtliche Bilanzierung wird lt. Aussage des HFA des Instituts der Wirtschaftsprüfer beibehalten, wonach es zu keiner Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen kommt.

Offene Fragen und praktische Probleme

Die vorstehenden Grundsätze haben gezeigt, dass die Ausweitung der Rechtsprechung auf Werkverträge eine völlige Loslösung von dem im deutschen Handelsrecht und (über den Maßgeblichkeitsgrundsatz) auch im Steuerrecht geltenden Realisationsprinzip (Gewinnrealisierung bei Gefahrenübergang) bedeuten würde.

Da die handelsrechtliche Bilanzierung lt. Aussage des HFA des Instituts der Wirtschaftsprüfer beibehalten wird, wonach es zu keiner Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen kommt (ansonsten drohen Konsequenzen für den Bestätigungsvermerk), folgt einmal mehr letztlich eine Durchbrechung der Maßgeblichkeit. Demnach müssen die betroffenen Unternehmen zur Ermittlung des Steuerbilanzgewinns die Ergebnisse aus Werkverträgen aus dem handelsrechtlichen Ansatz überleiten.

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs der Urteilsgrundsätze durch das BMF-Schreiben bindet formal nur die Finanzverwaltung. Betroffene Steuerpflichtige können daher eine – unseres Erachtens sachlich gerechtfertigte – abweichende Rechtsauffassung der kontroversen Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen vertreten, die jedoch in der Steuererklärung offenzulegen ist.

Bei abweichender Veranlagung besteht die Möglichkeit des Einspruchs und einer finanzgerichtlichen Klärung.

Optional wäre jedoch auch die Vorteilhaftigkeit einer vorgezogenen Gewinnrealisierung zu prüfen. Dies wäre beispielsweise bei einem drohenden Untergang von Verlustvorträgen oder bei gewünschter Nivellierung von Gewinnen im Zeitablauf der Fall.

Zu beachten ist hierbei, dass eine vorzeitige Gewinnrealisierung massiven praktischen Problemen begegnet, da die den „Erlösen“ aus Abschlagszahlungen zuzurechnenden Aufwendungen für die abgerechneten „(Teil-)Leistungen“ bestimmt werden müssen. Zum einen sind die bereits bilanzierten Herstellungskosten den Umsatzerlösen aus Abschlagszahlungen zuzuordnen. Da in den Herstellungskosten anteilig auch Kosten des gesamten (Bau-)Projekts enthalten sind (insbesondere Kosten des Grundstückserwerbs, Planungskosten, Erschließungskosten etc.), müssten den erhaltenen Abschlagszahlungen nicht nur die dem jeweiligen Bauabschnitt unmittelbar zuzurechnenden Herstellungskosten, sondern auch anteilig die genannten, das gesamte (Bau-)Projekt betreffenden Kosten zugerechnet werden. Zum anderen müssten für Zwecke der vorzeitigen Gewinnrealisierung auch die noch nicht bekannten Kosten für Gewährleistungen berücksichtigt werden. Dies würde bedeuten, dass sowohl die pauschalen Gewährleistungsrückstellungen bereits nach Baufortschritt als auch Rückstellungen für die den jeweiligen Bautenstand berücksichtigenden Einzel-Gewährleistungen zu bilden wären. Letzteres offenbart noch einmal die Schwäche der Argumentation von BFH und vor allem BMF, da derartige Einzel-Gewährleistungen eben erst aus einer Abnahme des gesamten Bauwerks resultieren.

Man könnte einwenden, dass die vorstehenden Einzelprobleme von jedem IFRS-Bilanzierer bereits gelöst werden, wenn für Fertigungsaufträge die sog. Percentage-of-Completion-Methode des IAS 11 anzuwenden ist (Forderungs- und damit Gewinnrealisierung nach Fertigstellungsgrad). Zu beachten ist aber, dass IAS 11 enge Anwendungsvoraussetzungen hat: Insbesondere müssen Gesamterlöse, Fertigstellungsgrad und noch anfallende Kosten zuverlässig bestimmbar und die Abnahme wahrscheinlich sein. Außerdem fallen nur kundenspezifische, auftragsbezogene Fertigungsaufträge in den Anwendungsbereich der Percentage-of-Completion-Methode. Wenn mit dem BMF nunmehr sämtliche Werkverträge mit Abschlagszahlungen und auch solche mit noch unzuverlässiger Erlös- und/oder Kostenschätzung für die Zukunft zur vorzeitigen Gewinnrealisierung führen, missachtet man sämtliche Anforderungen an eine Messbarkeit eines vorzeitigen Gewinns.

Auch dogmatisch sind dem BMF die Folgen dieser radikalen Abkehr vom Realisationsprinzip eventuell noch nicht klar. Denn folgerichtig wäre auch bei dem Einkauf von Leistungen (entweder von Subunternehmern oder auch ganz allgemein beim Einkauf von Handwerker- oder sonstigen unter das Werkvertragsrecht fallenden Leistungen) die Aufwandsrealisation generell vorzuziehen. Damit wäre bereits mit Zahlung bzw. der Stellung von Abschlagsrechnungen statt geleisteten Anzahlungen Aufwand bzw. Herstellungskosten zu buchen.

Zu den inhaltlichen Unklarheiten gesellt sich also die Unsicherheit der zeitlichen Anwendung; beides Umstände, die einem Steuerpflichtigen im Grunde nicht zugemutet werden dürfen.

Schließlich sind noch Unklarheiten in der Regelung zur erstmaligen Anwendung der neuen steuerlichen Grundsätze festzustellen. Die Grundsätze seien erstmalig anzuwenden für das Wirtschaftsjahr, das nach dem 23. Dezember 2014 beginnt, also im Regelfall in 2015. Bedeutet dies nun, dass (1) nur neue Werkverträge ab 2015 oder (2) nur Abschlagszahlungen ab 2015 oder (3) auch alle bereits Vorjahre betreffenden Abschlagszahlungen (bilanziert als erhaltene Anzahlungen) den neuen Grundsätzen zu folgen haben? Diese Unklarheiten sollen dem Vernehmen nach durch ein neuerliches BMF-Schreiben klargestellt werden. Zu den inhaltlichen Unklarheiten gesellt sich also die Unsicherheit der zeitlichen Anwendung; beides Umstände, die einem Steuerpflichtigen im Grunde nicht zugemutet werden dürfen.

Modularer Compliance Check für AIFMs – Modul Immobilienbewertung



Madeleine Hohlbein
Tel: +49 (0)69 97137 423
mhohlbein@deloitte.de



Thomas Berger
Tel: +49 (0)69 97137 416
thberger@deloitte.de

Mit Einführung der Alternative Investment Funds Management Directive (AIFMD) und anschließender nationaler Umsetzung im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unterliegen auch geschlossene Investmentfonds in Deutschland der Regulierung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Bisher weitestgehend nicht regulierte Finanzmarktakteure sehen sich seither mit der Umsetzung neuer regulatorischer Anforderungen konfrontiert. Viele Finanzdienstleister haben in diesem Kontext Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) gegründet, welche i.d.R. bereits durch die BaFin zugelassen wurden. Während klassische Verantwortlichkeiten der KVG wie z.B. das Risiko- oder Portfoliomanagement üblicherweise innerhalb der KVG anzusiedeln sind, werden andere Aufgabenbereiche – wie z.B. die Immobilienbewertung – oftmals an externe Dienstleister vergeben.

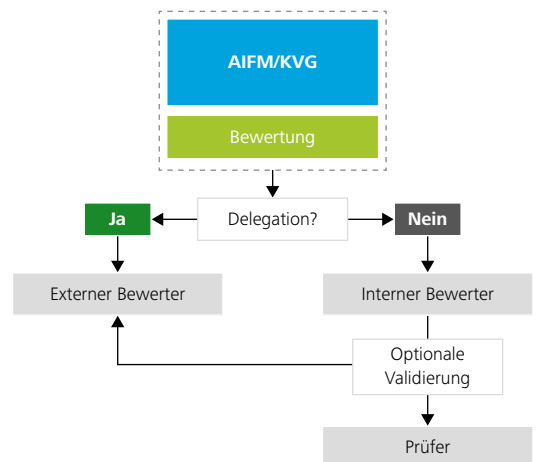
Dies betrifft sowohl den gesetzlich verpflichtenden Sachverhalt der Ankaufsbewertung, welche laut KAGB zwingend durch einen externen Gutachter vorzunehmen ist, als auch die bis zu viermal pro Jahr durchzuführenden Folgebewertungen, bei denen teilweise ein Wahlrecht bzgl. einer internen oder externen Bewertung besteht. Ob intern oder extern – die Bewertung der zugrunde liegenden Assets des Fondsvermögens (betrachtetes Beispiel hier: Immobilien) bildet die Grundlage der Berechnung des Net Asset Value (NAV) und spielt somit eine zentrale Rolle im Fondsmanagement. Die herausragende Bedeutung einer regelmäßigen, qualitätsgesicherten und unabhängigen Bewertung der Vermögenswerte insbesondere vor dem Hintergrund der Transparenz-anforderungen (Fondsreporting) liegt folglich auf der Hand. Zwar haftet der Bewerter dem AIF gegenüber für bestimmte Sachverhalte, die sich u.a. aus Nichterfüllung ergeben, jedoch haftet nach den geltenden Regularien des KAGB die KVG generell zunächst für die durch sie eingesetzten Dienstleister. Die KVG trägt die Verantwortung sicherzustellen, dass jeder Dienstleister in der Lage ist, die ihm übertragenen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen. Dementsprechend empfiehlt es sich, die hohen Qualitätsanforderungen und -sicherungen auch auf relevante Dienstleister, wie in diesem Fall externe Gutachter, auszuweiten.

Entsprechend dem Anlageschwerpunkt „Sachwerte“ vieler geschlossener Spezial- oder Publikums-AIF stehen Immobilienvermögenswerte und deren Bewertung durch externe Immobiliensachverständige ganz besonders im Fokus – aber auch offene Fonds mit Immobilienvermögen sind hier betroffen. Auf nationaler Ebene regeln diverse Paragraphen des KAGB (jeweils in Verbindung

mit verschiedenen EU-Verordnungen) die vorgeschriebenen Bewertungsabläufe, -verfahren, Qualität der Bewerter sowie Häufigkeit und Art der Bewertungen inkl. deren Offenlegung.

Kritische Fragen, die sich ein AIFM in diesem Zusammenhang stellen muss, sind u.a.:

- In welchem Umfang können bzw. müssen die Bewertungsleistungen auf einen externen Bewerter übertragen werden?
- Ist die externe Bewertungsstelle in der Lage, Leistungen und Prozesse in voller Übereinstimmung mit den für den AIF geltenden Richtlinien zu gewährleisten?
- Handelt es sich bei dem extern bestellten Bewerter um eine Einzelperson (Immobilienfachverständiger) oder um eine Gesellschaft, und welche Auswirkungen kann dies z.B. in Bezug auf die Qualität der Gutachten oder die Haftung des Bewerter haben?
- Wie sehen die Bewertungsprozesse und -verfahren aus, wie funktionieren die Schnittstellen und gibt es eine entsprechende Dokumentation? (I.d.R. in Form einer Bewertungsrichtlinie)
- Erfolgen die Berechnung und Offenlegung der Immobilienwerte gegenüber den Anlegern gemäß den anzuwendenden nationalen Rechtsvorschriften?
- Hat die KVG hinreichend Ressourcen und Kompetenzen im Haus, um den externen Bewerter und die Bewertungsergebnisse zu überwachen und zu hinterfragen?
- Welche Kontroll- und Dokumentationspflichten im Zusammenhang mit der externen Bewertung müssen die KVG und der externe Gutachter erfüllen?



Auch im Falle einer internen Bewertung durch die KVG selbst (bei Erfüllung der Kriterien zur Anwendung des § 216 KAGB) ergibt sich häufig Handlungsbedarf hinsichtlich der folgenden Fragestellungen:

- Hat die KVG die Ressourcen und Kompetenzen im Haus, um eine richtlinienkonforme interne Bewertung der Immobilienvermögenswerte durchzuführen?
- Sollte die Validierung des internen Bewertungsprozesses und -verfahrens von externen Experten durchgeführt werden?

Unsere Lösung: Der modulare Compliance Check

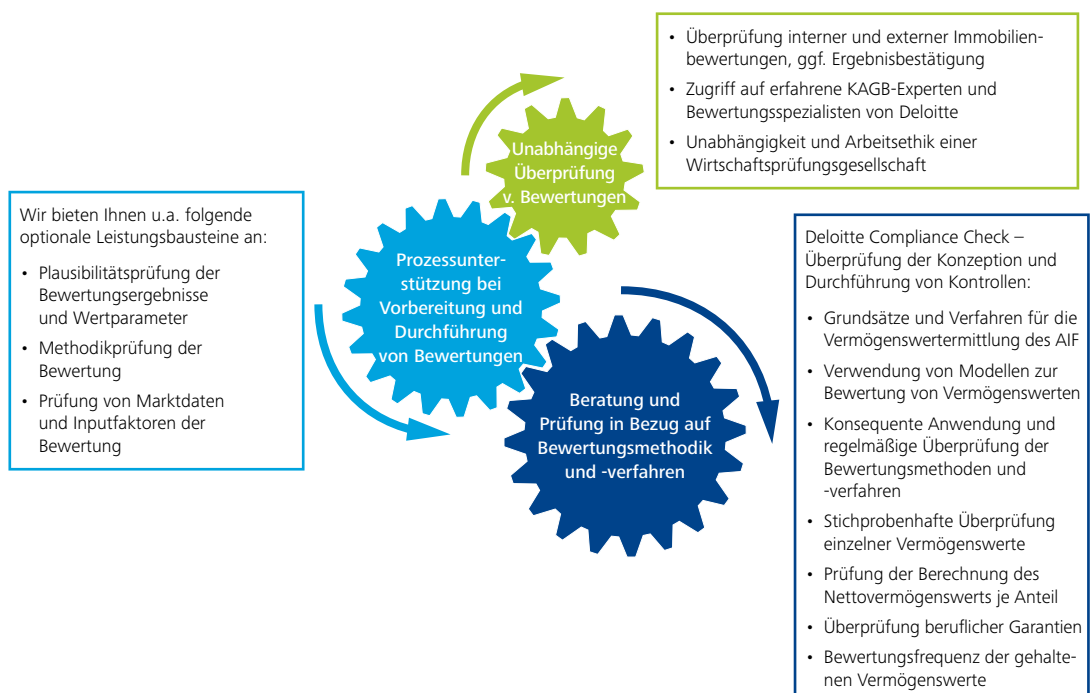
Zur Unterstützung bei diesen komplexen Fragestellungen bieten wir unseren Kunden einen modularen Compliance Check, der – wenn erforderlich – auch die Dienstleister einer KVG umfasst. Eine häufig angefragte Leistung ist das Compliance-Check-Modul „Immobilienbewertung“. Dabei analysieren unsere Experten die Regelungen und Prozesse im Bereich der Immobilienbewertung inkl. des zugehörigen Monitorings und Reportings und identifizieren potenzielle Handlungsbedarfe. Insbesondere validieren wir, inwieweit die regulatorischen Anforderungen auch in der Praxis korrekt umgesetzt werden. Mit der Deloitte-Compliance-Checkliste haben wir einen modularen Prüfkatalog für inländische AIF entwickelt, der eine systematische Identifikation

und Aufarbeitung aller relevanten Handlungsfelder ermöglicht. So können wir Schwachstellen aufzeigen und gemeinsam mit dem Management Optimierungspotenziale realisieren.

Entsprechend dem Anlageschwerpunkt „Sachwerte“ vieler geschlossener Spezial- oder Publikums-AIF stehen Immobilienvermögenswerte und deren Bewertung durch externe Immobiliensachverständige ganz besonders im Fokus.

Der maßgeschneiderte modulare Compliance Check Report dokumentiert unsere Arbeitsergebnisse und spezifiziert die weiteren Handlungsbedarfe für Management und Stakeholder zur Erreichung der KAGB Compliance.

Auszüge unseres Leistungsangebots zeigt Abbildung 2.



Unser Expertenbarometer misst den Puls am deutschen Immobilienmarkt



Nina Schrader

Tel: +49 (0)69 97137 345
nschrader@deloitte.de

In guter Tradition bat Deloitte auf der Expo Real die geballte Immobilienexpertise um ein Statement zur Marktlage. Das Deloitte-Expertenbarometer forderte die Messebesucher zum neunten Mal auf, täglich über relevante Themen der Immobilienwirtschaft abzustimmen und zu diskutieren.

Das Expertenbarometer misst die Erwartungen der Experten für die kommenden zwölf Monate in den Bereichen Investment, makroökonomische Entwicklung und Finanzierung.

An den Messetagen und in einer Vorab-Online-Befragung haben sich insgesamt rund 500 Immobilienexperten beteiligt. Dies entspricht 3 Prozent aller Besucher und Ausstellerrepräsentanten. Insbesondere Investoren, Asset Manager und Projektentwickler wurden von der Umfrage angesprochen (s. Abb. 1).

Vielen Dank noch einmal an alle Beteiligten!

Nachfolgend stellen wir die Highlights aus den letzten drei Expertenbarometern dar.

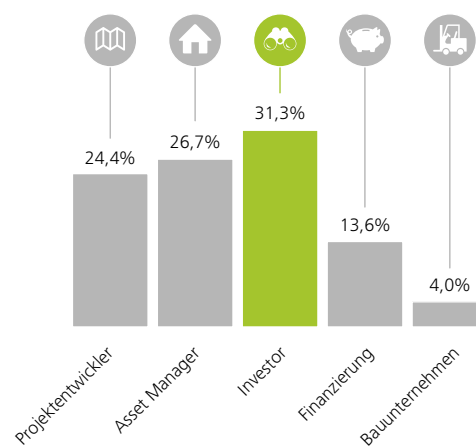


Petra Rösner

Tel: +49 (0)30 25468 139
proesner@deloitte.de

Das Expertenbarometer misst die Erwartungen der Experten für die kommenden zwölf Monate in den Bereichen Investment, makroökonomische Entwicklung und Finanzierung.

Abb. 1 – Welchem Branchensegment gehört Ihr Unternehmen an?



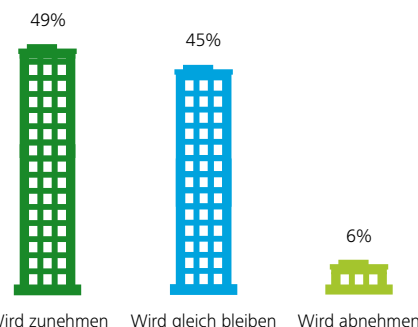
Quelle: Deloitte 2015 (ohne „Anderes/Other“)

Die Attraktivität Deutschlands als Immobilienstandort für internationale Investoren wird weiter zunehmen

Nach einem kurzen Innehalten in 2014 werden die Aussichten für internationale Investments im deutschen Immobilienmarkt wieder zunehmen. Die Erwartungen fallen allerdings weniger hoch aus als noch 2013.

Das Meinungsbild bringt auf den Punkt, was die Branche bewegt: Einerseits kämpft man mit hohem Anlagedruck, hohen Preisen und niedrigen Renditen. Andererseits bleibt angesichts mangelnder rentierlicher Alternativen der Drang in die Immobilie bestehen und wird auf risikoreichere Segmente ausdehnt (s. Abb. 2).

Abb. 2 – Wie bewerten Sie die Attraktivität Deutschlands als Immobilienstandort für internationale Investoren im nächsten Jahr?



Quelle: Deloitte 2015

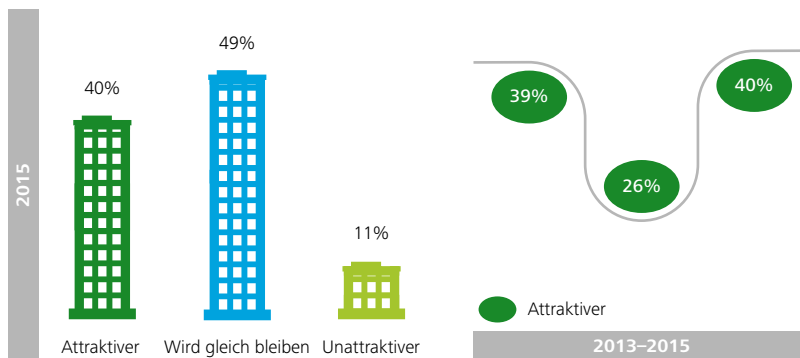
Insbesondere Wohninvestments profitieren von der zunehmenden Attraktivität

Insgesamt dominiert die Zuversicht in eine unveränderte Attraktivität des Wohninvestments.

Im Vergleich zu den Vorjahren wächst aber auch der Anteil derer, die eine nochmalige Zunahme der Attraktivität erwarten. Die Anzahl der Skeptiker ist weiter gesunken und mit nur 11 Prozent sehr gering. Aufgrund der positiven Stimmung verwundert es nicht, wenn im gleichen Atemzug ein Anstieg der Verkaufspreise für Wohnimmobilien in Deutschland erwartet wird (s. Abb. 3 und 4).

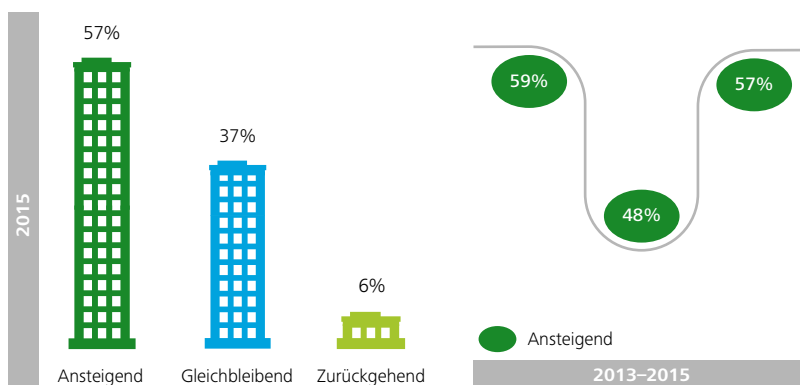
Wohl dem, der eine Wohnimmobilie zum Verkauf anbieten kann.

Abb. 3 – Wie schätzen Sie die Attraktivität von Investments in deutsche Wohnimmobilien im nächsten Jahr ein?



Quelle: Deloitte 2015

Abb. 4 – Wie sehen Sie die Entwicklung der Verkaufspreise von Wohnimmobilien in Deutschland in den nächsten zwölf Monaten?



Quelle: Deloitte 2015

Die gute Stimmung spiegelt sich in der Einschätzung zur eigenen Unternehmenssituation wider

Die Unternehmen profitieren von der allgemeinen Schönwetterlage am Immobilienmarkt. Die Immobilienexperten beurteilen ihre Marktchancen weiterhin deutlich optimistisch mit Tendenz Sonnenschein (s. Abb. 5).

Die Verfügbarkeit von Krediten wird zwiespältig beurteilt

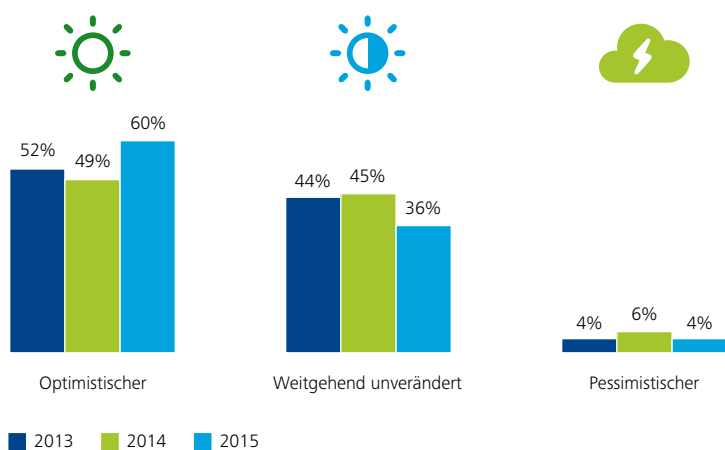
Erstmals seit drei Jahren wird die generelle Verfügbarkeit von Krediten für die Immobilienwirtschaft mehrheitlich als schwerer verfügbar eingestuft. Damit wird der Optimis-

mus der letzten Jahre gebremst. In 2013/2014 waren 70 Prozent bzw. 80 Prozent der Experten der Ansicht, dass die Verfügbarkeit zunimmt oder zumindest stabil bleibt.

Insgesamt scheint die Einrübung ein Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen zu sein, denn aktuell ist die Verfügbarkeit von Krediten ausgezeichnet.

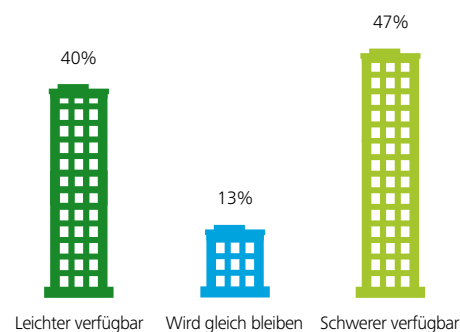
Eine Korrektur erfolgte bei der Einschätzung zum bankenunabhängigen Markt für die Kreditversorgung der Immobilienwirtschaft. Hier wurden die Erwartungen an eine zunehmende Bedeutung bisher nicht erfüllt (s. Abb. 6).

Abb. 5 – Wie beurteilen Sie die momentanen Marktchancen Ihres Unternehmens im Vergleich zu den Aussichten vor sechs Monaten?



Quelle: Deloitte 2015

Abb. 6 – Wie beurteilen Sie generell die Verfügbarkeit von Krediten für die Immobilienwirtschaft in den nächsten zwölf Monaten?



Quelle: Deloitte 2015

Publikationen



IREBS Innovation Monitor 2.0

Innovationsmanagement in der Immobilienwirtschaft – eine empirische Untersuchung

Um die Innovationstätigkeit in der Immobilienbranche zu bewerten, fehlte bisher eine valide Datenbasis. Damit sich dies ändert, haben sich Deloitte, der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) und die IREBS an der Universität Regensburg für ein Forschungsprojekt zusammengeschlossen, damit zum ersten Mal wissenschaftlich untersucht wird, wie Innovationen in der Immobilienbranche entstehen und gemanagt werden.

Kontakt: Verena Lüsing, vluesing@deloitte.de



Commercial real estate redefined: How the nexus of technology advancements and consumer behavior will disrupt the industry

In previous editions of our outlooks, we examined the marketplace to offer guidance on what might be of greatest importance to industry leaders in the coming year. But many of these day-to-day challenges and opportunities don't change that much from one year to the next. With that said, we are seeing our clients become increasingly concerned by the potential disruptions they may be facing not just next year, but over the next several years. Industry leaders are increasingly thinking about longer-term strategic issues and how they can stay ahead of the impacts, and so we felt it was necessary to similarly take a longer-term view in our outlooks

Kontakt: Verena Lüsing, vluesing@deloitte.de



EPRA Deloitte Survey

EPRA's financial BPR's is a key strategy pillar. An impressive list of property company CFOs, institutional investors and advisors have developed this leading industry disclosure guidance over the last 15 years. It is a tremendous achievement for the Reporting & Accounting committee, and EPRA must continue its pursuit of industry-wide financial transparency. The 2014/2015 EPRA BPR awards show the largest year-on-year improvement on record. This is testament to the work and commitment of Reporting & Accounting committee as well as the EPRA staff.

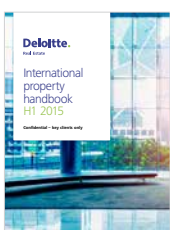
Kontakt: Verena Lüsing, vluesing@deloitte.de



REFLEXIONS 2. Ausgabe

Information, insight, enlightenment, or even prosaically news, come in many ways and forms. Some is best imparted in figures, some in words, some in sights and sounds. In many respects, no medium is complete without the others. In this edition of REFLEXIONS we have sought to put together a balance of all these elements; you will find statistics in the form of the Deloitte Property Index for 2015, you will find a blending of styles in the look at Spanish real estate from a macro-economic perspective which could also have been a look at Spanish macro-economics from a real estate perspective with equally intriguing conclusions. This is followed by an update on BEPS from a real estate perspective. We have a refreshing look at European real estate through the eyes of Asian investors and a thought provoking piece focusing on the broader and "softer" role of real estate in the socio-economic fabric of society. Thought provoking indeed. Changing perspectives, we also look at the other side of the Atlantic this time, when examining the transformation of the Canadian retail landscape. The drivers shaping the future of work, also from a real estate view, is another topic we dedicated our attention to. We round the whole off with our latest investment managers and asset servicers sectoral survey.

Kontakt: Verena Lüsing, vluesing@deloitte.de



Deloitte Property Index 2015

Property Index is a comparative report regarding residential markets and housing across Europe. It analyses factors influencing the development of residential markets and compares residential property prices in selected (not only) European countries and cities. Starting this year, we have slightly changed the structure of the report. Each year we will choose a specialised topic to focus on. This year's issue covers residential real estate financing – residential development projects.

Kontakt: Verena Lüsing, vluesing@deloitte.de

Veranstaltungen

Forum '16 – Wohnungswirtschaft

Veranstaltungsort: Düsseldorf, Schwannstraße 6, Deloitte

Termin: 19./20. April 2016

Kontakt: Ellen Schmidt

Tel: +49 (0)211 8772 2100

elschmidt@deloitte.de

Unsere Immobilienkompetenz

Deloitte als weltweit führende Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist mit über 5.000 Mitarbeitern an 16 Standorten in Deutschland vertreten. Die Industry Real Estate bei Deloitte verfügt funktionsübergreifend über eine hohe Branchenkompetenz und -erfahrung in der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette.

Leistungsportfolio

Die Industry Real Estate bietet unseren Mandanten in den Funktionsbereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung, Consulting und Corporate Finance unter anderem folgende ausgewählte Leistungen an:

Wirtschaftsprüfung

- Abschlussprüfungen
- Sonderprüfungen
- Internationale Rechnungslegung
- Advisory Services

Steuer- und Rechtsberatung

- Laufende steuerliche Begleitung (Compliance)
- Steuerliche Strukturierung und Planung
- Steuerliche Begleitung und Gestaltung von Transaktionen
- Laufende rechtliche Begleitung
- Gesellschafts- und Konzernrecht
- Arbeitsrecht
- Mergers & Acquisitions
- Notariat

Consulting

- Real Estate Management
- Investment
- IT

Corporate Finance

- Transaction Services
- Mergers & Acquisitions
- Debt Advisory
- Restructuring Services
- Forensic Services

Kunden

- Immobilienunternehmen aller Größen und Rechtsformen, im Besonderen:
 - Bauunternehmen
 - Corporates mit Immobilienbeständen
 - Family Offices
 - Finanzinstitute
 - Offene und geschlossene Immobilienfonds
 - Private-Equity- und Institutionelle Investoren
 - Projektentwickler und Bauträger
 - Versicherungsunternehmen mit Immobilienbeständen
 - Wohnungsunternehmen

Personal

In der Industry Real Estate sind derzeit über 300 Fachmitarbeiter tätig. Die hohe Branchenkompetenz wird durch eine kontinuierliche und branchenbezogene Aus- und Weiterbildung gewährleistet. Neben den Berufsträgern (Wirtschaftsprüfer/Steuerberater/Rechtsanwälte) beschäftigen wir Mitarbeiter mit immobilienwirtschaftlichen Qualifikationen wie beispielsweise Chartered Surveyors (MRICS), Immobilienökonominnen (ebs bzw. IREBS) sowie Architekten und Bauingenieure.



Michael Müller

Tel: +49 (0)89 29036 8428

realestate@deloitte.de

Verantwortlicher Redakteur

Michael Müller, Industry Leader Real Estate, mmueller@deloitte.de

Kontakt

Bitte schicken Sie eine E-Mail an real-estate-news@deloitte.de, wenn Sie Fragen zum Inhalt haben, wenn 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.