

# IFRS 13 – Höchster und bestmöglicher Wert

Am Erfahrungsaustausch-Treffen der Schätzungsexpertenkammer (SEK/SVIT), Region Zürich und Zentralschweiz, von Ende Oktober wurde «IFRS 13 – höchster und bestmöglicher Wert» und die Umsetzung im Bewerteralltag thematisiert.



Die Frage nach dem Potenzial ist auch eine Frage der Sichtweise (Foto: photocase.com).

STEPHAN WEGELIN\*

**NEUE RECHNUNGSLEGUNGSPRAXIS.** Anlässlich der letzten ERFA vom 30. Oktober 2013 konnten die Fachexperten Beat Ochsner, KPMG Advisory, Transactions & Restructuring, Real Estate, und Markus Schmid, PricewaterhouseCoopers, Real Estate Wirtschaftsprüfung, für das Referat «IFRS 13 – höchster und bestmöglicher Wert» gewonnen werden. Dabei legten die beiden Experten den Fokus vor allem auf die Praxis bzw. die effektive Umsetzung des Ansatzes im Bewerteralltag.

Seit Anfang 2013 gelten für die börsenkotierten Immobilien- und Versicherungsgesellschaften diese neuen Rechnungslegungsnormen. IFRS 13 (International Financial Reporting Standard) verlangt eine Bewertung nach dem höchst- und bestmöglichen Wert. Die übrigen, nicht betroffenen Gesellschaften fragen sich nun, ob sie die Bewertungen ebenfalls nach diesem Prinzip vornehmen wollen/sollen. Ein Thema, das demnach jeden Bewertungsexperten betrifft.

«**BESTMÖGLICHE NUTZUNG.**» Die bisherige Praxis nach IAS 40 «Renditeliegenschaften» widerspiegelte die Marktsituation am Bilanzstichtag und berücksichtigte laufende Mietverträge sowie begründete Annahmen für künftige Mieterträge bzw. Ausgaben. Basis war der aktuelle Zustand der Liegenschaft. Zukünftige Ausgaben

zur Verbesserung der Wertsteigerung bzw. der damit verbundene künftige Nutzen wurden nicht berücksichtigt. Ziel von IFRS 13 ist nun die Vereinheitlichung der Definition des Fair Values. Bislang definierte jeder Standard innerhalb IFRS den Fair Value etwas unterschiedlich. Zusätzlich wird mit der Neuerung die Konvergenz zwischen IFRS und US GAAP angestrebt. Insbesondere gilt neu der Ansatz, dass Immobilien nach dem Grundsatz der «bestmöglichen Nutzung» zu ermitteln sind. Was heisst das in der Praxis? Konkret sind fünf Aspekte zu prüfen und kumulativ positiv zu beantworten:

1. Ist eine allfällige Alternativnutzung (z. B. Umwandlung in Stockwerkeigentum, Nutzungsreserven, Umnutzung, Ersatzneubauten oder Ähnliches) physisch überhaupt möglich? Dabei ist vor allem die technische Machbarkeit wie Baustatik oder Schalldämmwerte usw. gemeint. Beispielsweise soll eine Liegenschaft aufgestockt werden, weil die Ausnutzung nicht ausgeschöpft ist. Es stellt sich nun die Frage, ob die bestehende Bausubstanz in der Lage ist, die Aufstockung statisch zu tragen.
2. Ist die alternative Nutzung rechtlich zulässig? Beispielsweise stellt sich hierzu die Frage, ob eine Nutzung, die einen höheren Wert verspricht, auch tatsächlich zonenkonform und damit bewilligungsfähig ist.

3. Eine bestmögliche Nutzung ist dann finanziell tragbar, wenn sie einen höheren Wert als die bestehende Substanz generiert – unter Berücksichtigung sämtlicher Investitionen, Wartezeiten, Risiken, Finanzierungen und potentieller Renditen.
4. Die nächste Frage lautet, ob der vorrangige Markt ebenso handeln würde. Nur wenn davon ausgegangen werden darf, dass ein Investor, der klassische Renditeziele verfolgt, so handeln würde, darf diese Frage mit Ja beantwortet werden.
5. Und zuletzt muss eine gewisse Wesentlichkeit gegeben sein. Wenn der alternative Wert nur wenige Prozente höher ausfällt, darf keine wesentliche Wertsteigerung abgeleitet werden, und der Ansatz kommt nicht zur Anwendung.

**WER IST DER «BEST OWNER»?** Was hat IFRS 13 für Folgen und Auswirkungen auf die Immobilienwelt? Der Ansatz kann zur Folge haben, dass ein aktueller Eigentümer mit seiner Bewertungs- und Anlagestrategie nicht mehr am «vorrangigen» Markt agiert und damit nicht mehr der «Best Owner» ist. Wenn zum Beispiel ein Immobilieneigentümer, der vor allem in ältere Mietliegenschaften an guten Lagen investiert – diese aber aus persönlichen Gründen nicht sanieren und in Stockwerkeigentum umwandeln will –, so dürfte das Portfolio im Ist-Zustand einen deutlich tieferen Wert aufweisen als nach dem IFRS-13-Ansatz. Solche Umstände führen dazu, dass stattliche Differenzen entstehen können. So weisen die kotierten Gesellschaften über ihr gesamtes Portfolio betrachtet nach IFRS 13 im Durchschnitt einen etwas höheren Wert aus als vorher. Die Gründe sind Wertsteigerungspotenziale wie eine Retail- anstelle einer Gastronutzung, Umwandlung in Stockwerkeigentum oder Aufstockungsmöglichkeiten. ●

## NÄCHSTER ERFAHRUNGSAUSTAUSCH

Mittwoch, 2. April 2014, 9.15 Uhr, im Au Premier Zürich HB



\*STEPHAN WEGELIN

Der Autor ist Mitglied SEK/SVIT und Erfahrungsorganisator.