

# Stellungnahme zum Entwurf des IDW- Prüfungsstandards: Prüfung des Soll-Ist- Vergleichs in Leistungsnachweisen über durchgeführte Vermögensanlagen (IDW EPS 902)

**Vorstand**

Oliver Porr (Vorsitzender)  
Marc Drießen  
Michael Kohl  
Reiner Seelheim  
Dr. Torsten Teichert  
Gert Waltenbauer

**Hauptgeschäftsführer**

Rechtsanwalt Eric Romba

**VGF**

Verband Geschlossene  
Fonds e.V.

[www.vgf-online.de](http://www.vgf-online.de)

**Geschäftsstelle Berlin**

Georgenstraße 24  
10117 Berlin  
T +49 (0) 30. 31 80 49 00  
F +49 (0) 30. 32 30 19 79  
[kontakt@vgf-online.de](mailto:kontakt@vgf-online.de)

**Büro Brüssel**

3-11 rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
T +32 (0) 2. 550 16 14  
F +32 (0) 2. 550 16 17  
[contact@vgf-online.eu](mailto:contact@vgf-online.eu)

**Vereinsregisternummer**

23527 Nz  
Amtsgericht Berlin -  
Charlottenburg

**Steuernummer**

27/620/52261

**Partner der BSI**

Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft

**Mitglied des ZIA**

Zentraler Immobilien  
Ausschuss e.V.

**Mitglied der BID**

Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft  
Deutschland

Berlin, den 28.03.2013

VGF Verband Geschlossene Fonds e.V.

## Inhalt

Inhalt .....	2
I. Vorbemerkung .....	3
II. Zusammenfassender Vergleich des IDW-Prüfungsstandards mit den VGF Leitlinien für Leistungsbilanzen .....	4
A. Zu konkretisierende Punkte in den Teilziffern .....	5
1. Tz 23: .....	5
2. Tz 27: .....	5
III. Vorgabe zur Verwendung geprüfter Jahresabschlüsse nicht praxistauglich .....	6
A. Ausgangslage .....	6
B. Vorgaben zu geprüften Jahresabschlüssen noch nicht praxistauglich.....	6
1. Gesellschafterbeschluss.....	6
2. Altfälle .....	7
C. Praktische Folgen.....	7

## I. Vorbemerkung

Der Hauptfachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) hat am 7. September 2012 den Entwurf für einen einheitlichen Prüfungsstandard „Prüfung des Soll-Ist-Vergleichs in Leistungsnachweisen über durchgeführte Vermögensanlagen“ (EPS 902) vorgelegt. Dieser Prüfungsstandard stellt die Durchführungsbestimmung für Art und Umfang der Prüfung von Leistungsnachweisen dar.

Die Mitglieder des VGF Verband Geschlossene Fonds e.V. (im Folgenden: VGF) haben sich dazu verpflichtet, jährlich einen solchen Leistungsnachweis in Form einer Leistungsbilanz nach dem VGF Leistungsbilanzstandard (Fassung vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009) zu veröffentlichen. Nach Grundsatz Nr. 4 dieses Standards muss die vorgelegte Leistungsbilanz dabei eine Prüfungsbescheinigung eines Wirtschaftsprüfers, vereidigten Buchprüfers, Steuerberaters oder Rechtsanwalts enthalten, um Wahrheit und Richtigkeit der Darstellung zu gewährleisten. Es besteht daher eine enge Verbindung zwischen den Leistungsbilanzen der VGF-Mitglieder und dem IDW EPS 902 Standard.

Der VGF hat den Entwurf des Prüfungsstandards daher auf die praktische Durchführbarkeit für seine Mitglieder untersucht und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die im IDW EPS 902 formulierten Anforderungen an die anzugebenden Daten gehen über die des VGF Leistungsbilanzstandard hinaus. Grundsätzlich sind diese geforderten Mehrangaben gegenüber dem VGF Standard zwar ermittelbar, bedeuten jedoch eine Mehrbelastung bei der Erstellung der Leistungsbilanz. Da sich viele Anbieter geschlossener Fonds bereits in der Vorbereitung für die Leistungsbilanzerstellung des Geschäftsjahres 2012 befinden, ist eine Umsetzung der geforderten Angaben aus Sicht des VGF erst ab dem Geschäftsjahr 2013 realistisch möglich. Weitere Ausführungen dazu finden sich in Teil II dieser Stellungnahme.

Kritisch sieht der VGF zudem die Vorgabe, dass für eine erfolgreiche Prüfung der Leistungsbilanz die Ist-Werte der Vermögensanlagen ausnahmslos aus geprüften Jahresabschlüssen hergeleitet werden müssen. Diese Regelung ist in keiner Weise praxisorientiert und daher aus Sicht des Verbandes zu relativieren. Sie stellt für die Mitglieder des Verbandes eine unverhältnismäßige Hürde in der Leistungsbilanzerstellung dar. Es steht daher unter den Mitgliedern des VGF zur Diskussion, den VGF- Leistungsbilanzstandard entsprechend anzupassen und eine Prüfung der Leistungsbilanz nicht mehr obligatorisch vorzuschreiben.

## II. Zusammenfassender Vergleich des IDW-Prüfungsstandards mit den VGF Leitlinien für Leistungsbilanzen

Die nach dem IDW EPS 902 zu treffenden Angaben über die dargestellten Vermögensanlagen stützen sich auf den IDW S4 und entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben der VGF Leitlinien für Leistungsbilanzen. Sie sind jedoch im Detail der anzugebenden Werte teilweise tiefergehend. Im Folgenden sind die gegenüber dem VGF Leistungsbilanzstandard weiterführenden Angaben zusammengefasst und anschließend bewertet worden.

Die Teilziffern (Tz) 19-21 des IDW EPS 902 sehen im Vergleich zum VGF Standard erweiterte Angaben zu Investition und Finanzierung vor. So müssen zusätzlich „fondsabhängige Kosten“, „Eigenkapital vor Emission“ (Tz 19) sowie die tatsächliche Dauer der Platzierung und das prospektierte Platzierungsende (Tz 20) dargestellt werden. Des Weiteren ist anzugeben, wenn mehr als 10% des Eigenkapitals beim Ersteller der Leistungsbilanz oder ihm nahestehenden Personen platziert wurden (Tz 21).

Bei den Angaben bezüglich der Nutzungsphase der Anlageobjekte muss nach dem IDW Standard der aktuelle Stand sämtlicher Fremdkapitalmittel, also auch in Anspruch genommene Kontokorrentkredite, aufgeführt werden (Tz 23). Beim VGF Standard hingegen wird lediglich die Gesamtsumme aller langfristigen Fremdmittel aufgeführt (Punkt 1.2.2.). Sofern das Fremdkapital in einer von der Fondswährung abweichenden Währung aufgenommen wurde, ist zudem anzugeben, inwieweit eventuelle Abweichungen beim Soll-Ist-Vergleich auf Wechselkursergebnisse oder Minder-/Mehrtilgungen zurückzuführen sind (Tz 23).

Bei den Prospektaussagen zum steuerlichen Ergebnis müssen zusätzlich der Stand der jeweiligen Veranlagung angegeben und außergerichtliche oder gerichtlich anhängige, wesentliche Sachverhalte benannt werden (Tz 25).

Sofern das Verkaufsprospekt eine Kapitalrückflussrechnung auf Ebene der Anleger enthält, ist diese im Soll-Ist-Vergleich nach bestimmten Vorgaben des IDW EPS 902 darzustellen (Tz 27).

Die oben dargestellten Anforderungen an den Darstellungsinhalt sowie die vom VGF-Standard abweichenden Neuregelungen, sind nach Auffassung des VGF grundsätzlich ermittelbar und können zu einer weiteren Erhöhung der Transparenz in Leistungsnachweisen führen. Es ist jedoch zu bedenken, dass zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme viele Häuser bereits in den Vorbereitungen zur Erstellung der Leistungsbilanzen für das Geschäftsjahr 2012 stecken. Die über den IDW EPS 902 geforderten Änderungen sind teilweise sehr umfangreich und erfordern im Hinblick auf die Aufbereitung der Zahlen und die Implementierung entsprechender Kontrollmechanismen eine intensive Vorbereitung bei den Emissionshäusern. Die Umsetzung der geforderten Mehrangaben kann daher erst für das Geschäftsjahr 2013 realistisch gefordert werden. Ferner sind einige Punkte in den Teilziffern des EPS 902 noch zu konkretisieren:

#### A. Zu konkretisierende Punkte in den Teilziffern

##### 1. Tz 23:

*„Beim Stand des Fremdkapitals sind (...) ebenso zu berücksichtigen wie eine für den Anleger verpflichtende Finanzierung seiner Beteiligung.“*

Entgegen dem Entwurf sieht der VGF eine verpflichtende Beteiligungsfinanzierung als Eigenkapital an. Diese Position müsste daher unter Tz 19 des Entwurfs fallen und als Emissionskapital angegeben werden.

##### 2. Tz 27:

*„Sind im Verkaufsprospekt zur Darstellung der Ergebnisse der Prognoserechnung Angaben über eine Kapitalrückflussrechnung auf Ebene der Anleger enthalten, so sind diese in den Soll-Ist-Vergleich einzubeziehen.“*

Hieraus geht nicht eindeutig hervor, welche Prämissen bei der Kapitalrückflussrechnung gelten sollen. So ist nicht geklärt, ob der dem Prospekt zugrunde liegende Steuersatz oder der tatsächliche Grenzsteuersatz in der Rechnung verwendet werden soll.

Zudem sehen wir ein Problem bei der Datenqualität. Aufgrund rückwirkend geltender Steuerbescheide bestünde die Gefahr, dass Daten vergangener Leistungsbilanzen nicht mehr korrekt erfasst sind. Eine Erfassung der Steuerdaten nur aufgrund von endgültig veranlagten Steuerbescheiden würde allerdings zu unterschiedlichen Betrachtungszeitpunkten führen.

### III. Vorgabe zur Verwendung geprüfter Jahresabschlüsse nicht praxistauglich

#### A. Ausgangslage

Wesentlich kritischer als die erhöhten Anforderungen an den Darstellungsinhalt sind aus Sicht des VGF die impliziten Konsequenzen der Tz 4 und Tz 5 des EPS 902 zu sehen: In Tz 4 wird festgelegt, dass die einem Soll-Ist-Vergleich zugrunde liegenden Ist-Werte nur geprüft werden können, wenn die zugrundeliegenden Jahresabschlüsse der die Vermögensanlagen repräsentierenden Gesellschaften durch einen Wirtschaftsprüfer nach §§ 317 ff. HGB geprüft wurden. Sofern dies nicht der Fall ist, kommt laut Tz 5 eine Prüfung des Leistungsnachweises nach dem IDW EPS 902 nicht in Betracht und es darf keine Prüfungsbescheinigung nach diesem Standard erteilt werden. Für eine erfolgreiche Prüfung des Leistungsnachweises müssen demnach zwingend sämtliche Jahresabschlüsse der dargestellten Vermögensanlagen in geprüfter Form vorliegen.

#### B. Vorgaben zu geprüften Jahresabschlüssen noch nicht praxistauglich

Diese Vorgaben zur zwingenden Herleitung der Ist-Werte über geprüfte Jahresabschlüsse sind nach Meinung des VGF noch nicht praxistauglich und müssen überarbeitet werden. Dies hat folgende Gründe:

##### 1. Gesellschafterbeschluss

Bei geschlossenen Fonds können in der Regel die Gesellschafter darüber entscheiden, ob eine Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführt oder ob auf die Prüfung verzichtet wird. Wird sich gegen eine Prüfung entschieden, wäre somit gleichzeitig die Vorlage eines geprüften Jahresabschlusses nicht möglich und laut Tz 5 kein Prüfungsurteil nach dem IDW EPS 902 erreichbar. Allerdings hat in diesem Fall der Ersteller der Leistungsbilanz das Fehlen des testierten Abschlusses nicht zu vertreten.

## 2. Altfälle

Ebenso liegt es nicht im Verantwortungsbereich des Leistungsbilanzerstellers, sollten für sogenannte Altfälle (alle Vermögensanlagen die sich auf Zeiträume vor der Veröffentlichung des EPS 902 Standards beziehen) keine Jahresabschlüsse für die ersten Jahre der Fondslaufzeit vorliegen. Gerade bei alten, lang laufenden Fonds wurde in den ersten Jahren eine solche Prüfung oftmals nicht durchgeführt. Die anzugebenden Ist-Angaben enthalten jedoch regelmäßig auch kumulierte oder historische Werte. In diesem Fall würde bereits das Fehlen eines einzigen geprüften Jahresabschlusses die Prüfung und Bescheinigung nach dem EPS 902 Standard verhindern. Dies gilt nicht nur für langlebige laufende Fonds sondern im Besonderen auch für bereits beendete Fonds. Diese müssen nach Tz 11 dargestellt werden, sollte ihre Beendigung nicht länger als zehn Jahre zurückliegen.

## C. Praktische Folgen

Aus den o.g. Gründen liegen in der Praxis geschlossene Bestandsfonds mit einer lückenlos geprüften Historie selten vor. Aus diesem Grund ist es für die Mehrheit der Anbieter geschlossener Fonds nicht möglich, ein Prüfungsurteil nach dem IDW EPS 902 zu erhalten. Dies erweckt wiederum den Eindruck, dass die Leistungsbilanzen nicht vollständig oder mangelbehaftet sind. Dies ist jedoch nicht richtig. Es ist für den Ersteller der Leistungsbilanz vielmehr nicht möglich, ein vollständiges Prüfungsurteil zu erhalten, da er keinerlei Einfluss auf das Vorhandensein der geprüften Jahresabschlüsse nehmen kann. Diese Regelung gereicht damit auch zuverlässigen und insbesondere schon lange am Markt tätigen Anbietern geschlossener Fonds zum Nachteil. Durch die neuen gesetzlichen Vorgaben und die zwingend zu prüfenden Fonds mag sich in der Zukunft eine andere Situation bieten.

Wenn, wie in Tz 5 gefordert, eine Prüfung und Bescheinigung nach dem EPS 902 im Falle ungeprüfter Jahresabschlüsse nicht möglich ist, wird kein Marktteilnehmer eine Prüfung nach dem Standard vornehmen lassen, da er im Zweifel kein uneingeschränktes Testat erhält. Als Reaktion darauf wird im Mitgliederkreis des Verbandes diskutiert, die Testierung der Leistungsbilanzen nach VGF Standard zukünftig nicht obligatorisch zu machen.

28.03.2013

Jan Hepke

Referent Statistik und Analyse | [hepke@vgf-online.de](mailto:hepke@vgf-online.de) | 030 31 80 49 078