

Von: Gabriel, Alexandra
Gesendet: Freitag, 9. August 2013 08:55
An: Siebler
Betreff: Anmerkungen zu IDW ERS IFA 1

Hallo Ute,

darf ich Dir, als Verantwortliche für den IDW ERS IFA 1, auf diesem Weg eine Anmerkung dazu zukommen lassen? Evtl. haben wir die Tz. auch nur falsch verstanden. Aber falls nein könnte der IFA über folgende Anmerkung bitte einmal nachdenken:

In Textziffer 5 des ERS IFA 1 heißt es wie folgt: Die Herstellung eines neuen Gebäudes kann auch dann vorliegen, wenn das Gebäude in seiner bisherigen Funktion nicht mehr nutzbar war (wirtschaftlicher Vollverschleiß) und bauliche Maßnahmen zur Änderung seiner Zweckbestimmung durchgeführt werden.

In der Praxis treffen wir häufig bei Zweckimmobilien (bspw. Pflegeheime) den Sachverhalt an, dass das Gebäude grundsaniert wird (d.h. komplette Entkernung und "Neubau"). Die Gründe dafür sind i.d.R. (meist kumulativ):

- nicht mehr zeitgemäße Substanz im Vergleich zur Konkurrenz (Gefahr des Belegungseinbruchs)
- zu erfüllende Auflagen wie Brandschutz und Heimmindestbauverordnung (Ein-Bett-Zimmer)
- Konzeptionelle Veränderungen im Zeitablauf

Ohne grundlegende Eingriffe sind die Gebäude i.d.R. nicht mehr in ihrer bisherigen Funktion nutzbar. Daher müsste u. E. ein wirtschaftlicher Vollverschleiß vorliegen.

Nicht nachvollziehbar ist es aus unserer Sicht, warum eine zu aktivierende Baumaßnahme nur dann gegeben sein soll, wenn eine Änderung der Zweckbestimmung herbeigeführt wird (im ERS IFA 1 ausgedrückt durch das Wort "UND bauliche Maßnahmen ..."). Das würde heißen, dass die Generalsanierung eines Altenheims "zum Altenheim" bezogen auf die Tz. 5 nicht zu aktivieren ist, ein Umbau des Altenheims zum Krankenhaus zu aktivieren wäre. Der zweite Fall ist unstrittig, warum sollte man aber im ersten Fall nicht aktivieren dürfen? Der wirtschaftliche Vollverschleiß lag ja vor, das Gebäude wurde quasi neu gebaut. In der Regel wird aus den Gründen: behördliche Auflagen, kostengünstiger und Sanierung auf Raten, damit weiterhin Umsatz erzielt werden kann, bewusst nicht abgerissen. Die kumulative Erfüllung der Voraussetzung "Zweckänderung" ist für uns daher nicht einsichtig.

Den vorgenannten Fall könnte man je nach Sachlage ggf. unter die Tz. 8 ff. subsumieren. Eine Klarstellung in der Tz. 5 ist jedoch evtl. sinnvoller und eindeutiger.

Für Rückfragen stehe ich Dir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

ppa. Alexandra Gabriel
Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin
Partnerin

CURACON GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Niederrheinstrasse 16/16a
40474 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 688759-39
Fax.: 0211 / 688759-50

--

Diese E-Mail und jeder Anhang enthält vertrauliche Daten und Informationen und ist nur für den eingangs bezeichneten Empfänger bestimmt. Bitte benachrichtigen Sie den Absender, wenn Sie nicht

der Bestimmungsempfänger sind, und diese E-Mail versehentlich erhalten haben. Ergänzend weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie die Verwendung einer fälschlicherweise empfangenen E-Mail sowie der darin enthaltenen Informationen gesetzlich verboten sind und ggf. Schadenersatzpflichten auslösen können.

Der Inhalt dieser E-Mail ist nur rechtsverbindlich, wenn er unsererseits schriftlich bestätigt wird. Fristbehaftete Vorgänge können uns fristwährend nicht per E-Mail zugestellt werden.

Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitätsmanagements und der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Virenbefall zu verhindern, können wir wegen der Natur des Internets einen Virenbefall dieser E-Mail nicht mit letzter Sicherheit ausschließen.

Zu beachten ist außerdem, dass Absenderadressen von E-Mails gefälscht werden können.

--

CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Sitz der Gesellschaft: Scharnhorststr. 2, 48151
Münster

Registergericht: Amtsgericht Münster, HRB 1729

Geschäftsführer: WP/StB Tobias Allkemper (Sprecher), WP/StB Christian Dreyer, WP/StB Jan Grabow, WP/StB Birgitta Lorke, WP/StB Friedrich Lutz, WP/StB Michael Stahl, WP/StB Michael Wendt