

Sprengnetter Real Estate Services GmbH
Sprengnetter-Campus 1 | 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

IDW – Institut der Wirtschaftsprüfer

Frau Kerstin Klinner
Postfach 320580
40420 Düsseldorf

Sebastian Drießen
Senior Expert für den Bereich
Marktwertermittlung

T 02641 91 30 10 07
F 02641 91 30 10 10
sebastian.driessen@sprengnetter.com

20.03.2024

Betreff: Stellungnahme zum Verlautbarungsentwurf IDW ERS IFA 1

Sehr geehrter Herr Dr. Moser,
sehr geehrte Frau Klinner,

am 3. Juli 2023 hat das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) den Verlautbarungsentwurf IDW ERS IFA 1 veröffentlicht und bis zum 31.03.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gerne nutzen wir diese Möglichkeit und unterbreiten Ihnen nachfolgend einige Ergänzungs- und Änderungsvorschläge. Vorab möchte ich Ihnen jedoch Sprengnetter kurz vorstellen.

Kurzvorstellung Sprengnetter

Sprengnetter wurde vor mehr als 45 Jahren von Dr. Hans Otto Sprengnetter gegründet und hat sich seitdem als Komplettanbieter im Bereich der Immobilienbewertung etabliert. Mit über 200 hochqualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreuen wir heute mehrere tausend Bewertungssachverständige sowie viele andere Akteure aus der Immobilienwirtschaft. Unsere Angebotspalette umfasst insbesondere:

- Aus- und Weiterbildung
bundesweites Angebot mit gestuftem Ausbildungs- und Qualifizierungskonzept
- Zertifizierung
akkreditiert nach ISO 17024 für Markt- und Beleihungswertermittlung
- Softwarelösungen
für Sachverständige, Gutachterausschüsse, Kreditinstitute, Immobilienmakler
- Fachverlag & Service
Lehrbücher, Kommentare, Arbeitsmaterialien, Zeitschrift, Hotline
- Marktforschung
Marktdaten, Marktstudien, Forschungsberichte
- Bewertungsdienstleistungen
Gutachten, Portfoliobewertungen, Objektbesichtigungen, Energieausweise

Dr. Hans Otto Sprengnetter hat die moderne deutsche Wertermittlungstheorie wesentlich geprägt. Die in den Normen BauGB, ImmoWertV und ImmoWertA enthaltenen Neuerungen basieren im Wesentlichen auf den von ihm in den letzten fünf Jahrzehnten entwickelten Theorien und Modellen.

Sprengnetter gehört seit Juli 2023 zur Scout24-Gruppe, einem führenden Digitalunternehmen in Deutschland, das mit ImmoScout24 die Nummer 1 unter den Online-Plattformen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland betreibt.

Änderungsvorschläge

Wir regen primär an:

1. Die in **IDW ERS IFA 1, Tz. 14a** neu aufgenommene Privilegierung für energetische Klimainvestitionen **ersatzlos zu streichen**.
2. Stattdessen regen wir an, die bisherige **Tz. 21** zur Vornahme **außerplanmäßiger Abschreibungen zu ergänzen**.

Hilfsweise:

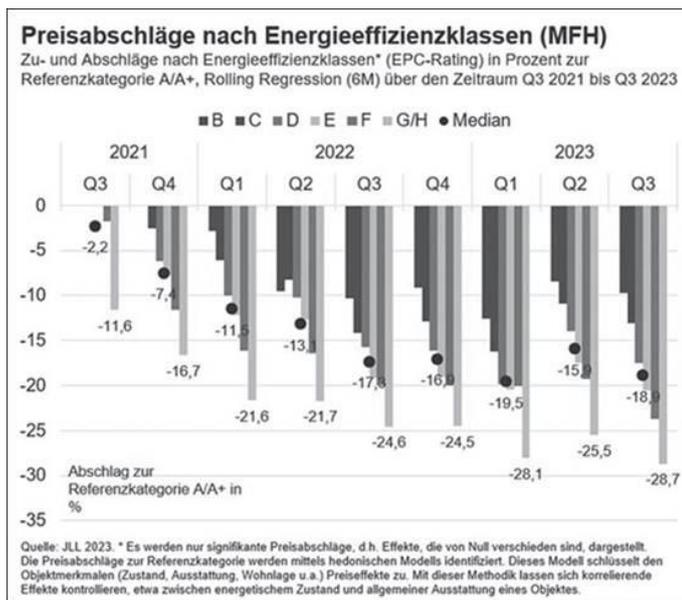
- Falls Tz. 14a (Klimainvestitionen) erhalten bliebe, wäre die bisherige Tz. 21 um weitere Ausführungen zu ergänzen, um den in jedem Fall noch bestehenden Bewertungsunsicherheiten im Umfeld getätigter Klimainvestitionen ausreichend Bedeutung zu verleihen.
- Die Ausgestaltung eines Wahlrechtes für Klimainvestitionen in der Handelsbilanz (anstelle von Tz. 14a) – ähnlich und ggf. verortet innerhalb von IDW RH HFA 1.016 („Komponentenansatz“) – halten wir ebenfalls für vorstellbar.

Begründung

Folgende Überlegungen möchten wir zur leichteren Nachvollziehbarkeit unserer Änderungsvorschläge in die wichtige Diskussion zur Behandlung von Klimainvestitionen einbringen:

1. Der Immobilienmarkt zeigt sich jüngst von markanten Preisrückgängen gezeichnet – es zeigen sich gravierende Unterschiede, je nach aktueller Energieeffizienzklasse des Gebäudes. Immobilien mit schlechten Energiekennwerten mussten überproportional starke Wertverluste hinnehmen. So zeigt die quartalsweise durchgeführte Kaufpreisanalyse von Sprengnetter, dass für unsanierte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Jahresvergleich ein deutlicher Rückgang der Kaufpreise erfolgte während bei den umfassend sanierten Objekten kleinere Wertsteigerungen gemessen werden konnten (<https://shop.sprengnetter.de/blog/sprengnetter-kaufpreisanalyse-quartal-4-neues-niveau-haelt-sich>).

Die Analysen von JLL und vdp-Research kommen in Ihren Analysen zu ähnlichen Ergebnissen: Je schlechter die Energieeffizienzklasse einer Immobilie, desto deutlicher die Wertverluste:



Quelle: GuG 1/2024, S. 35-36

Prozentualer Preisabschlag gegenüber der Effizienzklasse A+

Effizienzklasse	Bedarfsausweis		Verbrauchsausweis	
	Objektart			
	E-ZFH	ETW	E-ZFH	ETW
Jahr 2022				
A	-3	-3	-6	-1
B	-6	-5	-9	-3
C	-8	-10	-10	-4
D	-12	-14	-10	-4
E	-15	-16	-11	-6
F	-19	-17	-11	-6
G	-21	-18	-12	-7
H	-25	-21	-15	-8
Jahr 2023				
A	-6	-4	-10	-6
B	-10	-7	-14	-10
C	-13	-16	-14	-11
D	-18	-20	-15	-12
E	-21	-23	-16	-13
F	-25	-25	-18	-13
G	-28	-27	-20	-14
H	-31	-28	-21	-14

Quelle: vdpResearch Marktaspekte
Januar 2024

- Die Bedeutung von Energieausweisen und deren Eignung für andere, fachfremde Zwecke halten wir für höchst problematisch. Der Energieausweis wurde nie dafür konzipiert, um daraus Rückschlüsse für die „wesentliche Verbesserung“ der Gebäudequalität im Sinne des Handelsrechts abzuleiten. Die Einschätzung von Marktteilnehmern bei Preisabschlägen belegt, dass die Welt der Energieausweise nicht „homogen“ ist. Wie auch die vorstehende Quelle zeigt, wurden bei Bedarfsausweisen für Ein- und Zweifamilienhäuser der Energieklasse G Preisabschläge von 21 % am Markt festgestellt. Hätten die identischen Objekte in sanierter Energieklasse E (2 Stufen höher) vorgelegen, so hätte der Preisabschlag lediglich 15 % betragen. Damit zeigt sich eine Differenz in Höhe von 6 %-Punkten, die marktseitig aus Klimaüberlegungen stammt. Die Analyse von Objekten mit Verbrauchsausweisen hätte hier bemerkenswerter Weise lediglich einen Effekt von 1%-Punkt gezeigt und wäre damit wohl offensichtlich unwesentlich.

Unseres Erachtens braucht es zunächst weitere Untersuchungen und spezialisierte Markterhebungen, um abschätzen zu können, ob die Grundannahme in Ihrem Entwurf, dass Klimainvestitionen mit einer Verbesserung um mehr als 2 Energieeffizienzklassen zu einer „wesentlichen Verbesserung“ der Gebäudequalität führen, statistische Evidenz hat.

3. Es lassen sich zahlreiche Praxisbeispiele (zwei konkrete Fälle sind am Ende dieses Abschnitts dargestellt) finden, die belegen, dass verschiedene Klimainvestitionen von beispielsweise jeweils 50.000 € in dem einem Fall eine Hebung um 2 oder mehr Energieeffizienzklassen bewirken würden und in einem anderen Fall nur eine Hebung um 1 Energieeffizienzkategorie stattfinden. Übernimmt man Ihre Ausgangsüberlegungen für die Neufassung von IDW ERS IFA 1, dass man Klimainvestitionen fördern möchte, so würde im vorgenannten Beispiel die Investition mit einer Hebung um nur 1 Standardstufe monetär besser gestellt. Dies ergibt sich aus folgender Anschlussüberlegung: Sofern Ihre Verlautbarung im Wettstreit der Meinungen von IDW und BFH auch auf das Steuerrecht übertragen werden sollte, würden in vielen Fällen betragsgleiche Klimainvestitionen ungleich behandelt – abhängig von der Erreichung einer Erhöhung um 2 Energieeffizienzklassen.

Damit würden (Fehl-)Anreize geschaffen, die nicht im Sinne der Klimapolitik ausfallen. Im vorliegenden Fall wäre eine Investition von 50.000 € in eine Maßnahme, die das Objekt nur um 1 Energieeffizienzkategorie aufwertet, steuerlich interessanter, als eine Investition in gleicher Höhe in andere Maßnahmen, die die Energieeffizienzkategorie um 2 Stufen erhöht.

Praxisfall 1: EFH, BJ 1963, Ölheizung, Endenergiebedarf 306,5 kWh/(m²a), Effizienzkategorie H

Sanierungsvariante 1: Wärmepumpe mit Heizungsaustausch: Invest ca. 50.000 €.

=> Endenergiebedarf 105 kWh/(m²a) => Steigerung auf Effizienzkategorie D

Sanierungsvariante 2: Dachdämmung/-sanierung: Invest ca. 50.000 €.

=> Endenergiebedarf 235,8 kWh/(m²a) => Steigerung auf Effizienzkategorie G

Praxisfall 2: Fertighaus, BJ 1972, Pelletheizung, Endenergiebedarf 205 kWh/(m²a), Effizienzkategorie G

Sanierungsvariante 1: Dämmen der Kellerdecke von unten mit 12 cm WLS 022; Invest ca. 7.500 €

=> Endenergiebedarf 155 kWh/(m²a) => Steigerung auf Effizienzkategorie E

Sanierungsvariante 2: Dämmen der Fassade mit 10 cm WLS 035; Invest ca. 15.000 €

=> Endenergiebedarf 202 kWh/(m²a) => Effizienzkategorie bleibt bei G

4. Wir sehen inhaltlichen Überschneidungsbedarf und Widersprüche zwischen der neu vorgeschlagenen Tz. 14a und der unveränderten Tz. 20 („Komponentenansatz“) von IDW ERS IFA 1.

Wir beziehen uns diesbezüglich erneut auf vorstehendem Praxisfall 1 (Sanierungsvariante 1).

- a) **Gemäß Tz. 14a** wäre hier zukünftig eine **Aktivierung** des Heizungsaustausches i.H.v. 50.000 € vorzunehmen, da aufgrund einer Verbesserung um 2 Energieklassen eine wesentliche Verbesserung i.S.d. § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB vorliegt.
- b) **Gemäß Tz. 20** würde man vorliegend hingegen das Gegenteil schlussfolgern müssen. Nach dieser Textzeile wäre nämlich im Praxisfall gerade keine Aktivierung zulässig. Dies wird in der Tz. 20 der Verlautbarung ausdrücklich klargestellt:

„Der Austausch einer Komponente ist **keine (...)** **wesentliche Verbesserung** i.S.d. § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB“.

Dieser Widerspruch ist immer dann vorhanden, wenn im Rahmen eines Austausches einer Komponente (hier: Heizungsaustausch) zugleich eine Verbesserung der Energieeffizienz um 2 Standardstufen einhergeht.

In Tz. 5 Ihrer Verlautbarung IDW RH HFA 1.016 („Komponentenansatz“) wird der Bereich „Dach“ als Musterbeispiel für eine Komponente benannt. Genau in dieser Komponente werden sich ebenfalls oft energetische Sanierungen abspielen, sodass – analog vorgenanntem Praxisfall – gerade auch im Kontext von Dachsanierungen widersprüchliche Schlussfolgerungen eintreten würden.

Wir halten solche Widersprüche für problematisch.

Vorschlag zur Ergänzung der Tz. 21 („außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf“):

Bisheriger Wortlaut von Tz. 21:

„Führt die Aktivierung von Herstellungskosten zu einem Buchwert, der voraussichtlich dauernd über dem beizulegenden Wert liegt, sind außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorzunehmen. Diese Abschreibungsnotwendigkeit ist insb. zu prüfen, wenn die durchgeführte Maßnahme nicht eine entsprechende Erhöhung der zu erzielenden Mieteinnahmen nach sich zieht.“

Ergänzungsvorschlag 1 (letzten Satz an Tz. 21 anfügen):

„(...) Hierbei sind auch gesetzliche Beschränkungen (z.B. Kappungsgrenzen gemäß §§ 558 f. BGB usw.), die die zu erzielenden Mieteinnahmen beschränken, einzubeziehen.“

Ergänzungsvorschlag 2 (weiteren letzten Satz an Tz. 21 anfügen), falls Tz. 14a erhalten bliebe:

„(...) Bei der Aktivierung von reinen Klimainvestitionen im Sinne von Tz. 14a, die nur auf der Erhöhung eines einzigen Standardmerkmals für die wesentliche Verbesserung der Gebäudequalität beruhen, treten außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB gegebenenfalls zu einem früheren Zeitpunkt ein, als dies bei der Aktivierung von Herstellungskosten aufgrund einer Standardhebung in mindestens drei der zentralen Bereiche der Ausstattung im Sinne von Tz. 13f. der Fall ist.“

Fazit

Die von Ihnen vorgelegte Entwurfsfassung befasst sich in Tz. 14a mit einer Frage, die bei unangepasster oder vernachlässigter Tz. 21 andernfalls die latente Gefahr in sich trägt, zukünftig zu einer **problematischen Wertermittlungslücke** zwischen handelsrechtlichen Buchwerten und (niedrigeren) Markwerten zu führen. Die Grundannahme und Typisierung, eine wesentliche Verbesserung mindestens immer dann anzunehmen, wenn die Energieeffizienzklasse sich um 2 Stufen erhöht, können wir derzeit nicht bestätigen. Aus **Immobilien-Sachverständigensicht** zeigt sich ein zu uneinheitliches Marktbildgeschehen, um heute schon mit generellen Typisierungen arbeiten zu können.

Unseres Erachtens wäre es stattdessen zielführender, die Aktivierung von Klimainvestitionen als reines **Wahlrecht für die Handelsbilanz (ggf. verortet in der inhaltsnahen Verlautbarung IDW RH HFA 1.016)** auszugestalten.

Bei einer Wahlrechtsausgestaltung und entsprechendem Ausweis im Jahresabschluss könnten Unternehmen Ihre Bilanzen von dem enormen Investitionsaufwand entlasten – gleichwohl wäre für die Gesellschaft der positive Beitrag dieser Unternehmen für die gesamtgesellschaftlich erforderlichen Klimaziele sichtbar. Die Ausübung des Aktivierungswahlrechtes sollte in der handelsrechtlichen Rechnungslegung sichtbar werden, um spätere Untersuchungen und statistische Auswertungen ohne größeren Zusatzaufwand zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen



Jan Sprengnetter
CEO der Sprengnetter-Gruppe



Dr. Hans Otto Sprengnetter
Firmengründer von Sprengnetter



Sebastian Drießen
Senior Expert Marktwertermittlung