



STEUERBERATERKAMMER  
STUTT GART

Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss  
(IFA) des IDW

Geschäftsstelle des IDW  
Postfach 32 05 80  
40420 Düsseldorf

KÖRPERSCHAFT DES  
ÖFFENTLICHEN RECHTS

Hegelstraße 33  
70174 Stuttgart

☎ (0711) 6 1948-0  
☎ (0711) 6 1948-703  
✉ mail@stbk-stuttgart.de  
🌐 stbk-stuttgart.de

Aus- und Fortbildung  
☎ (0711) 6 1948-702  
🌐 fortbildung.stbk-stuttgart.de

12. April 2024

**Entwurf einer Neufassung der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung: Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW ERS IFA 1 n.F.), Stand: 03.07.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gern nehmen wir die Möglichkeit wahr, zum Entwurf der Neufassung der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung: Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW ERS IFA 1 n.F.) Stellung zu nehmen.

Im Einzelnen haben wir zu dem o.g. Entwurf die folgenden Anmerkungen:

1. Zu Tz. 4: 1. Formulierung „Teile des Gebäudes **so sehr abgenutzt...**, **dass...unbrauchbar geworden**“ → Vorschlag, eine Konkretisierung (ggf. Quantifizierung) zu ergänzen, ab wann dieser Zustand eintritt.  
2. Formulierung „**Teile...**die für die Nutzungsdauer des Gebäudes **bestimmend** sind“ → Vorschlag, die relevanten Teile zu konkretisieren bzw. Beispiele zu nennen.
2. Zu Tz. 5: „Einbau neuer Bestandteile mit bisher nicht vorhandenen Funktionen“: ggf. Konkretisierung anhand von Beispielen hilfreich.
3. Zu Tz. 6a: An dieser Stelle sollte u.E. weitere Beispiele genannt werden z. B. Blockheizkraftwerk
4. Zu Tz. 11: „umfassenden baulichen Maßnahmen im vorstehenden Sinne“: inhaltlicher Verweis in der Ziffer unklar. Konkretisierung „umfassender baulicher Maßnahmen“ wäre wünschenswert.
5. Zu Tz. 13: Gebrauchswert wird nicht definiert, sondern nur umschrieben. M. E. fehlt eine Abgrenzung zu anderen Wertbegriffen
6. Zu Tz. 14: Hier wäre die Ergänzung eines Beispiels sinnvoll.

**Seite 2 zum Schreiben vom 12.04.2024  
an den Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss (IFA) des IDW**

7. Zu Tz. 10: inhaltliche Angabe: „deutlich verlängert“;  
zu Tz. 11: inhaltliche Angabe: „deutlichen Verlängerung“;  
zu Tz. 12 inhaltliche Angabe: „wesentlichen Anstieg“;  
zu Tz. 15: inhaltliche Angabe: „hohe Aufwendungen“;  
zu Tz. 19: inhaltliche Angabe; „wesentliche Verbesserung – i.S. einer Erhöhung des Gebrauchswerts“.

Die inhaltlichen Angaben sollten u.E. konkretisiert werden. Entweder durch eine konkrete Prozentangabe wie es bei Tz. 14a erfolgt ist „30 %“ oder durch die Angabe eines Bandbreitenkonzeptes (Safe-Have-Prinzip). Hier als Beispiel zu nennen in Bezug auf Tz. 10: Bandbreite von 8 %-12 %; Interpretation: Unter 8 %: nicht deutlich verlängert; zwischen 8 % und 12 %: Einzelfallspezifische Entscheidung; über 12 %: deutlich verlängert.

8. Zu Tz. 14a: Es werden hinsichtlich der Verbesserung der Energieeffizienzklassen Wohngebäude thematisiert, nicht jedoch Gewerbeimmobilien. Vorschlag auch eine Orientierung für Gewerbeimmobilien zu ergänzen.
9. Zu Tz. 17: Vorschlag, zur Konkretisierung ein Beispiel zu ergänzen.

Für eine weitere fachliche Diskussion stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Holzwärth  
Geschäftsführer