Support

Fragen und Antworten

Handelsrechtliche Bilanzierung von Immobilien des Anlagevermögens

2. November 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung 2

2 Rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen 2

2.1 Selbstverpflichtung zur Vermietung einer Immobilie unterhalb der erzielbaren Marktmiete 2

3 Zugangsbewertung 3

3.1 Behandlung von Anschaffungsnebenkosten 3

3.2 Aufteilung des Gesamtkaufpreises eines bebauten Grundstücks 3

3.2.1 Nach Kaufvertrag 3

3.2.2 Im Verhältnis des vorläufigen Sachwerts des Gebäudes zum Verkehrswert des unbebauten Grund und Bodens 4

3.2.3 Im Verhältnis der Ertragswerte 5

4 Folgebewertung 6

4.1 Planmäßige Abschreibung von Gebäuden 6

4.1.1 Verlängerung der handelsbilanziellen (Rest-)Nutzungsdauer 6

4.1.2 Zusammenhang zwischen der handelsbilanziellen voraussichtlichen Nutzungsdauer und den Nutzungsdauern aus Bewertungsgutachten 6

4.2 Außerplanmäßige Abschreibungen von Grund und Boden sowie Gebäuden 7

4.2.1 Vereinfachte Ermittlung eines potenziellen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarfs 7

4.2.2 Aufteilung des Gesamtimmobilienwerts eines bebauten Grundstücks 7

4.2.3 Voraussichtlich dauernde Wertminderung eines Gebäudes 8

4.2.4 Beurteilung einer voraussichtlich dauernden Wertminderung eines bebauten Grundstücks 8

4.2.5 Auswirkung gesunkener Bodenrichtwerte auf den Wert eines unbebauten Grundstücks 10

Erstellt vom Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss (IFA) des IDW.

Copyright © Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf

1 Vorbemerkung

Mit diesem Support Dokument beantwortet der Immobilienwirtschaftliche Fachausschuss (IFA) ausgewählte, regelmäßig in der Praxis auftretende Fragen zur handelsrechtlichen Bilanzierung und Bewertung von Grundstücken des Anlagevermögens und gibt Hinweise zur Anwendung der *IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 2)* (Stand: 27.04.2015).

Der Aufbau des Papiers folgt der Gliederung von *IDW RS IFA 2*. Es enthält z.T. aktualisierte bzw. präzisierte Ausführungen zu veröffentlichten Berichterstattungen über vergangene Sitzungen des IFA.

Das Support Dokument gibt die derzeitige Auffassung des IFA wieder.

Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich um ein fortlaufend weiter zu entwickelndes Dokument, das ggf. an neue gesetzliche Regelungen und aktuelle Rechtsprechung anzupassen ist.

Redaktionsschluss: 02.11.2026

2 Rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen

2.1 Selbstverpflichtung zur Vermietung einer Immobilie unterhalb der erzielbaren Marktmiete

Beispiel: Ein bilanzierendes Unternehmen vermietet eine Immobilie aufgrund einer Selbstverpflichtung zur Berücksichtigung von sozialen Aspekten nicht zu marktüblich erzielbaren Mieten. Es erzielt gemäß den aktuellen mietvertraglichen Regelungen für noch weitere fünf Jahre Mindererträge (sog. *„underrent“*).

Zum Abschlussstichtag ist ein Bewertungsgutachten erstellt worden, in dem der intersubjektiv nachprüfbare Wert der Immobilie auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete nach dem Ertragswertverfahren nach ImmoWertV[1] ermittelt wurde. Dabei wurde die tatsächlich niedrigere Miete für die Dauer der Selbstverpflichtung und anschließend bis zu dem Zeitpunkt mindernd berücksichtigt, zu dem die Marktmiete unter Beachtung der mietrechtlichen Regulierung wieder erreicht werden kann (*„underrent“*).[2]

Ein auf Basis einer dauerhaft niedrigeren Miete ermittelter Wert wäre erwartungsgemäß niedriger als der intersubjektiv nachprüfbare Wert der Immobilie.

Frage: Welcher Wert ist für Zwecke des handelsrechtlichen Niederstwerttests relevant?

Antwort: Für den handelsbilanziellen Niederstwerttest ist der Buchwert der Immobilie mit dem beizulegenden Wert am Abschlussstichtag zu vergleichen (§ 253 Abs. 3 Satz 5 HGB). Der beizulegende Wert ist gesetzlich nicht definiert. Bei dessen Ermittlung sind u.a. der Zweck der außerplanmäßigen Abschreibung und das Vorsichtsprinzip zu berücksichtigen (*IDW RS IFA 2*, Tz. 30).

Entsprechend der Zwecksetzung bzw. den Planungen des bilanzierenden Unternehmens handelt es sich bei der Immobilie um ein Renditeobjekt, bei dem die Bewertung unter der Annahme einer dauerhaften Nutzungsabsicht zu erfolgen hat (*IDW RS IFA 2*, Tz. 33 i.V.m. Tz. 34 ff.). Für die Überprüfung des Wertansatzes der Immobilie ist als Ausgangspunkt auf den subjektiven Immobilienwert abzustellen (*IDW RS IFA 2*, Tz. 36).

---

1 Vgl. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)) v. 14.07.2021, BGBl. I 2021. S. 2805 ff.

2 Siehe *IDW Standard: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10)*, Tz. 31 i.V.m. Tz. 37.

Copyright © Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf

Bei der hier in Rede stehenden Bestandsimmobilie sind die ursprünglich einmal vorhandenen Synergien annahmegemäß schon seit Längerem nicht mehr werthaltig, sodass der intersubjektiv nachprüfbare Immobilienwert dem subjektiven Immobilienwert entspricht.[3]

Die Selbstverpflichtung des bilanzierenden Unternehmens, zu einer niedrigeren als der üblicherweise am Markt erzielbaren Miete zu vermieten, sagt nichts über den Wert der Immobilie aus Sicht eines beliebigen Eigentümers aus.

Die Mindermiete (*„underrent"*) wurde im Gutachten sachgerecht berücksichtigt. Insoweit stellt der intersubjektiv nachprüfbare Wert nach dem Bewertungsgutachten den beizulegenden Wert dar.

3 Zugangsbewertung

3.1 Behandlung von Anschaffungsnebenkosten

Beispiel: Ein bilanzierendes Unternehmen erwirbt ein unbebautes Grundstück für 400 TEUR. Der „Kaufpreis" berücksichtigt den aktuellen Bodenrichtwert und entspricht annahmegemäß dem Marktwert. Hinzukommen Anschaffungsnebenkosten (z.B. Notarkosten, Grunderwerbsteuer u.ä.) i.H. von 50 TEUR.

Nach der Aktivierung der Anschaffungsnebenkosten wird bei der Überprüfung auf Vorliegen eines außerplanmäßigen Abschreibungsbedarfs gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB der handelsbilanzielle Buchwert i.H. von 450 TEUR dem Wert laut Bewertungsgutachten auf Basis des am Abschluss-stichtag relevanten Marktwerts des unbebauten Grundstücks i.H. von 400 TEUR gegenübergestellt.

Frage: Ist in Höhe der Differenz von 50 TEUR, die allein aus der Aktivierung der Anschaffungsnebenkosten resultiert, eine außerplanmäßige Abschreibung vorzunehmen?

Antwort: Die Anschaffungskosten umfassen alle Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können. Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten (§ 255 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB), d.h. sie sind bei der Ermittlung des handelsbilanziellen Buchwerts bei Zugang der Immobilie zu berücksichtigen. Bei der Frage, ob ein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorliegt, ist der handels-bilanzielle Buchwert mit dem beizulegenden Wert der Immobilie zu vergleichen.

Bei dem im Gutachten ermittelten intersubjektiv nachprüfbaren Wert der Immobilie (Marktwert) handelt es sich um einen typisierten Wert aus der Perspektive eines beliebigen Eigentümers, der bei unbebauten Grundstücken auf dem Bodenrichtwert basiert. Dieser Wert berücksichtigt keine Transaktions- bzw. Anschaffungsnebenkosten. Der beizulegende Wert hat diese jedoch zu berücksichtigen, soweit sie typischerweise auch einem beliebigen Eigentümer bei einem vergleichbaren Erwerb entstehen würden.[4]

Aus Sicht des IFA ergibt sich deshalb in dem obigen Beispiel kein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf.

3.2 Aufteilung des Gesamtkaufpreises eines bebauten Grundstücks

3.2.1 Nach Kaufvertrag

Beispiel: Ein bilanzierendes Unternehmen erwirbt ein bebautes Grundstück für 1,5 Mio. EUR. Laut Kaufvertrag beträgt der Preis des Gebäudes 500 TEUR, der Rest des Kaufpreises entfällt auf den Grund und Boden.

---

[3] Siehe auch WPH Edition: Bewertung und Transaktionsberatung, 1. Aufl, Kap. N, Tz. 57.

[4] Vgl. Schubert/Schieler, in: Grottel et al. (Hrsg.), Beck'scher Bilanz-Kommentar, 15. Aufl., § 253 HGB, Rn. 306c.

Copyright © Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf

Der entrichtete Gesamtkaufpreis ist nach dem Grundsatz der Einzelbewertung auf die erworbenen Vermögensgegenstände – i.d.R. auf den Grund und Boden und das oder die aufstehende(n) Gebäude – aufzuteilen (*IDW RS IFA 2*, Tz. 13).

Frage: Kann für Zwecke der Ermittlung der Anschaffungskosten für die separat zu bilanzierenden Vermögensgegenstände „Grund und Boden" und „Gebäude" auf eine im Kaufvertrag enthaltene Aufteilung des Gesamtkaufpreises abgestellt werden?

Antwort: Ja. Wenn der Kaufvertrag eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises auf die einzelnen Vermögensgegenstände enthält, ist dieser Aufteilung zu folgen, sofern sie nicht willkürlich erscheint (*IDW RS IFA 2*, Tz. 13). Dies ist stets unter Berücksichtigung aller Fakten und Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.

Mögliche Indikatoren für eine willkürliche Aufteilung des Gesamtkaufpreises sind u.a.:

- Die Aufteilung orientiert sich nicht an marktüblichen Preisen oder Vergleichswerten.
- Es fehlen belastbare Daten oder Referenzobjekte zur Herleitung des Kaufpreises von Grund und Boden bzw. dem/n Gebäude/n.
- Die Aufteilung widerspricht deutlich einem Verkehrswertgutachten oder einer amtlichen Bodenrichtwertfeststellung bzw. es bestehen erhebliche Abweichungen ohne sachliche Begründung.
- Die Aufteilung ist in Absprache mit dem Erwerber vorgenommen worden und dient dessen individuellen Zielvorstellungen (z.B. steuerlichen Zwecken).

3.2.2 Im Verhältnis des vorläufigen Sachwerts des Gebäudes zum Verkehrswert des unbebauten Grund und Bodens

Für den Fall, dass beim Erwerb eines bebauten Grundstücks nur ein Gesamtkaufpreis vereinbart wurde, ist es für Zwecke der Ermittlung der Anschaffungskosten der einzelnen Vermögensgegenstände (Grund und Boden, Gebäude) sachgerecht, den Gesamtkaufpreis – soweit er nicht über den intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwert hinausgeht – nach dem Verhältnis des vorläufigen Sachwerts des Gebäudes zum Verkehrswert des unbebauten Grund und Bodens aufzuteilen (*IDW RS IFA 2*, Tz. 14).

Diese Aufteilungsmethode wird vom IFA dem Grunde nach als sachgerecht angesehen, da mit ihr die Wiederbeschaffungssituation einer Immobilie abgebildet wird.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Gebäudes ist u.a. zu beachten, dass

- die Normalherstellkosten (NHK) mit den Baupreisindizes auf den Bewertungsstichtag fortzuschreiben sind.
- mit dem Marktanpassungsfaktor eine Anpassung an die Gegebenheiten des Teilmarkts erfolgen sollte. Dieses Vorgehen dient der Anpassung an die Verhältnisse des Marktes unter Ertragsgesichtspunkten.

Sofern Marktanpassungsfaktoren für bestimmte Assetklassen von den örtlichen Gutachter-ausschüssen nicht veröffentlicht werden, sollten sie im Einzelfall unter Hinzuziehung von Sachverständigen der Grundstücksbewertung aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet werden.

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks ergibt sich i.d.R. aus den Bodenrichtwerten. Diese sind bei fehlendem oder eingeschränktem Marktgeschehen ebenfalls kritisch zu hinterfragen (siehe in diesem Zusammenhang auch Frage 4.2.5).

Beispiel: Ein bilanzierendes Unternehmen erwirbt im Geschäftsjahr 2025 ein Mehrfamilienhaus (MFH; Baujahr 1973) mit 23 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.440 m². Die erzielbare Nettokaltmiete beträgt 8 EUR/m², der Liegenschaftszinssatz ist 3,5 %. Die Grundstücksfläche umfasst 1.800 m². Der Bodenrichtwert (BRW) beträgt 1.000 EUR/m².

Der Verkehrswert der Immobilie i.H. von 2,6 Mio. EUR ist mittels Ertragswertverfahren nach ImmoWertV ermittelt worden.

Copyright © Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf

(1) Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

NHK 2010 in EUR/m² der Brutto-Grundfläche (BGF) für MFH, Standardstufe 5[5]: (Annahme BGF = Wohnfläche x 1,2)		1.090
Baupreisindex[6] 2015 (1.090 x (99,6 / 89,3)) (Basis 2010):		1.216
Baupreisindex 2025 (1.216 x (133,6 / 78,3)) (Basis 2015):		2.074
NHK am Wertermittlungsstichtag in EUR/m² der Brutto-Grundfläche:	=	2.074
Brutto-Grundfläche ermittelt nach DIN 277:	x	1.728
NHK am Wertermittlungsstichtag in EUR: (einschließlich Baunebenkosten; Bundesdurchschnitt)	=	3.583.872
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Alterswertminderung, linear (52 / 80): 3.583.872 x 0,65	./.	2.329.517
Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung:	=	1.254.355
Marktanpassungsfaktor:	x	1,3
Vorläufiger Sachwert des Gebäudes:	**=**	**1.630.662**

(2) Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 ff. ImmoWertV)

Bodenwert / Wert der für die Bebauung erforderliche Bodenfläche im unbebauten Zustand (BRW 1.000 EUR/m²):	**=**	**1.800.000**

(3) Ermittlung der Anteile von Gebäude bzw. Grund und Boden am Gesamtwert des bebauten Grundstücks = 3.430.662

Anteil Gebäude: 48 %
Anteil Grund und Boden: 52 %

3.2.3 Im Verhältnis der Ertragswerte

Für den Fall, dass beim Erwerb eines bebauten Grundstücks nur ein Gesamtkaufpreis vereinbart wurde, ist es für Zwecke der Ermittlung der Anschaffungskosten der einzelnen Vermögensgegenstände (Grund und Boden, Gebäude) auch sachgerecht, den Gesamtkaufpreis – soweit er nicht über den intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwert hinausgeht – nach dem Verhältnis der Ertragswerte von Grund und Boden und Gebäude aufzuteilen (*IDW RS IFA 2*, Tz. 14).

Eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises auf die einzelnen Komponenten des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV (Bodenwert, Gebäudeertragswert) ist nicht zulässig, da dieses Verfahren nur einen Gesamtwert der bebauten Immobilie ermittelt.

Bei der Aufteilung des Gesamtkaufpreises eines bebauten Grundstücks nach dem Verhältnis der Ertragswerte muss der Bodenwert besonders hinterfragt werden. Der Bodenrichtwert ist sachgerecht anzupassen, um der Bebauung des Grundstücks Rechnung zu tragen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, welche Bebauungsmöglichkeiten (z.B. Geschossflächenzahl, öffentlich geförderter Wohnungsbau) zum Zeitpunkt der Bebauung möglich waren. Spätere Veränderungen können nur eingeschränkt berücksichtigt werden, wenn die Ertragserzielung aus der vorhandenen Immobilie noch immer die bestmögliche Nutzung darstellt und ein Abriss und damit die Hebung der Reserven des Grundstücks nicht geplant oder auch nicht möglich ist. Für eine solche Beurteilung sollten in jedem Fall Grundstückssachverständige hinzugezogen werden.

---

5 Siehe Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), II.2. Kostenkennwerte für MFH.

6 Abrufbar über: https://www.genesis.destatis.de.

Copyright © Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf

4 Folgebewertung

4.1 Planmäßige Abschreibung von Gebäuden

4.1.1 Verlängerung der handelsbilanziellen (Rest-)Nutzungsdauer

Bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten um planmäßige Abschreibungen zu vermindern (§ 253 Abs. 3 Satz 1 HGB). Die planmäßige Abschreibung beginnt, wenn das Gebäude bestimmungsgemäß genutzt werden kann (*IDW RS IFA 2*, Tz. 22). Die voraussichtliche Nutzungsdauer eines Gebäudes ist vorsichtig zu schätzen (*IDW RS IFA 2*, Tz. 23). Sie stellt auf den Zeitraum ab, über den das Gebäude unter technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten voraussichtlich noch sinnvoll genutzt werden kann.

Frage: Ist eine Neueinschätzung bzw. Änderung der handelsbilanziellen Nutzungsdauer eines Gebäudes in der Folge zulässig?

Antwort: Die Schätzung der Nutzungsdauer eines Gebäudes für handelsbilanzielle Zwecke erfolgt bei Zugang unter Berücksichtigung der Grundsätze von *IDW RS IFA 2*, Tz. 23 ff. Sie unterliegt dem Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Eine Verlängerung der Nutzungsdauer wird nur dann eintreten, wenn umfassende bauliche Maßnahmen vorgenommen werden, welche die Bausubstanz des Gebäudes in ihrer Gesamtheit betreffen, und sachkundige Fachleute daraufhin eine Verlängerung der Nutzungsdauer bestätigen (*IDW RS IFA 2,* Tz. 26). Die Neueinschätzung der Restnutzungsdauer des Gebäudes erfolgt direkt nach Abschluss der (umfassenden) Modernisierung des Gebäudes.

Beispielsweise führt die Modernisierung einzelner Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus nicht zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer des Gebäudes, es sei denn, die einzelne Modernisierungs-maßnahme ist Teil einer umfassenden baulichen Maßnahme im vorstehenden Sinne (*IDW RS IFA 2*, Tz. 26).

Stellt sich im Nachhinein eine für handelsbilanzielle Zwecke zulässigerweise zugrunde gelegte (Rest-) Nutzungsdauer als zu kurz heraus, ist eine Neuschätzung i.d.R. nur dann geboten, wenn der Grundsatz der Klarheit des Jahresabschlusses (§ 243 Abs. 2 HGB) bzw. ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft (§ 264 Abs. 2 HGB) beeinträchtigt werden würde.[7]

4.1.2 Zusammenhang zwischen der handelsbilanziellen voraussichtlichen Nutzungsdauer und den Nutzungsdauern aus Bewertungsgutachten[8]

Beispiel: Ein bilanzierendes Unternehmen lässt für Zwecke des handelsrechtlichen „Niederstwerttests“ nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB für ein Gebäude zum Abschlussstichtag den beizulegenden Wert durch ein Wertgutachten ermitteln. Da es sich bei der Immobilie um ein Renditeobjekt handelt, wird von dem Gutachter ein ertragsorientiertes Verfahren[9] angewandt (vgl. *IDW RS IFA 2,* Tz. 36). In dem Gutachten wird entsprechend dem gewählten Modellansatz eine typisierte Nutzungsdauer verwendet.[10]

Frage: Kann die in dem Wertgutachten verwendete typisierte längere (Rest-)Nutzungsdauer zu einer Verlängerung der handelsbilanziell verwendeten voraussichtlichen (Rest-)Nutzungsdauer führen?

---

7 Vgl. IDW (Hrsg.), WP Handbuch, Wirtschaftsprüfung und Unternehmensberichterstattung, 19. Aufl., Kap. F, Tz. 178, und Schubert/Schieler, in: Grottel et al. (Hrsg.), Beck'scher Bilanz-Kommentar, 15. Aufl., § 253 HGB, Rn. 260a.

8 Aktualisierung der Berichterstattung über die 110. IFA-Sitzung vom 18.06.2024.

9 Ein Überblick über verschiedene ertragsorientierte Verfahren ist enthalten im *IDW Standard: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10)* (Stand: 14.08.2013), Abschn. 3.2.

10 Beispielsweise sieht das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV die Verwendung der einschlägigen Nutzungsdauer aus der Anlage 1 zur ImmoWertV vor.

Copyright © Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf

Antwort: Es gibt keinen direkten Zusammenhang zwischen der handelsbilanziell verwendeten voraussichtlichen (Rest-)Nutzungsdauer und der im Rahmen der Wertermittlung (z.B. Ertragswert-verfahren nach ImmoWertV) verwendeten typisierten (Rest-)Nutzungsdauer.

Handelsbilanziell ist die voraussichtliche Nutzungsdauer eines Gebäudes vorsichtig zu schätzen. Bei Wohngebäuden wird diese i.d.R. nicht unter 50 Jahren, aber auch nicht wesentlich länger, von Ausnahmefällen abgesehen, nicht über 80 Jahren anzunehmen sein (IDW RS IFA 2, Tz. 23 f.). Die Festlegung der voraussichtlichen Nutzungsdauer ist immer eine Schätzung zum Zeitpunkt des Zugangs des Vermögensgegenstands in das Vermögen des Unternehmens.

Kommt in einem Wertgutachten ein bestimmtes ertragsorientiertes Verfahren zur Ermittlung des beizulegenden Werts einer Renditeimmobilie zur Anwendung (z.B. nach ImmoWertV), sind die Verfahrensgrundsätze vollständig zu beachten, d.h., die dem Verfahren zugrunde liegenden typisierten Nutzungsdauern sind zu verwenden. Daher kann der Fall eintreten, dass die entsprechend den Verfahrensgrundsätzen anzuwendende (Rest-)Nutzungsdauer der Immobilie nicht mit der handelsbilanziell, vorsichtig von den gesetzlichen Vertretern des bilanzierenden Unternehmens bei Zugang geschätzten voraussichtlichen (Rest-)Nutzungsdauer übereinstimmt.

Zu den Anforderungen an eine evtl. Verlängerung der handelsbilanziellen (Rest-)Nutzungsdauer siehe Frage 4.1.1.

4.2 Außerplanmäßige Abschreibungen von Grund und Boden sowie Gebäuden

4.2.1 Vereinfachte Ermittlung eines potenziellen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarfs

Obwohl nach Bürgerlichem Recht zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insb. Gebäude, gehören (§ 94 Abs. 1 Satz 1 BGB), sind Grund und Boden einerseits sowie darauf errichtete Gebäude andererseits – soweit sie dem Anlagevermögen zugeordnet sind – mindestens zwei selbstständige Vermögensgegenstände. Bei der Bewertung von Grund und Boden sowie von Gebäuden ist jeweils der Einzelbewertungsgrundsatz (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB) zu beachten (*IDW RS IFA 2*, Tz. 4 f.).

Frage: Dürfen für Zwecke der handelsrechtlichen Folgebewertung (§ 253 Abs. 3 Satz 5 HGB) aus Vereinfachungsgründen in einem ersten Schritt die Buchwerte von „Grund und Boden“ und „Gebäude/n“ zusammengefasst und mit dem i.d.R. gutachterlich ermittelten Gesamtimmobilienwert verglichen werden?

Antwort: Nein. Eine einheitliche bilanzielle Betrachtung von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens zur Feststellung des Vorliegens eines Anhaltspunkts für eine außerplanmäßige Wertminderung widerspricht den handelsrechtlichen Grundprinzipien. Sowohl der Grund und Boden als auch das/die aufstehende(n) Gebäude sind selbstständig verwertbar und erfüllen damit unabhängig voneinander die vom handelsrechtlichen Schrifttum entwickelte Vermögensgegenstandsdefinition. Nach § 246 Abs. 1 Satz 1 und 2 HGB sind sämtliche Vermögensgegenstände in die Bilanz des Eigentümers aufzunehmen. Die Vermögensgegenstände „Grund und Boden“ und „Gebäude“ sind gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB einzeln zu bewerten.

4.2.2 Aufteilung des Gesamtimmobilienwerts eines bebauten Grundstücks

Beispiel: Ein bilanzierendes Unternehmen hat ein bebautes Grundstück erworben. Bei Zugang der Immobilie erfolgte eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises auf den Grund und Boden und das Gebäude wie im Kaufvertrag angegeben.

Frage: Wie ist im Rahmen der Folgebewertung der durch ein Gutachten ermittelte Gesamtimmobilienwert des bebauten Grundstücks (Marktwert) auf die separat bilanzierten Vermögensgegenstände „Grund und Boden“ und „Gebäude“ aufzuteilen?

Copyright © Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf

Antwort: Wenn bei Zugang für die Ermittlung der Anschaffungskosten von „Grund und Boden“ und „Gebäude“ eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises nach den Angaben im Kaufvertrag vorgenommen wurde, dann ist dieses Aufteilungsverhältnis grundsätzlich auch in der Folge (insb. für Zwecke des Niederstwerttests nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB) beizubehalten.

Sollte sich im Nachhinein jedoch herausstellen, dass die ursprüngliche Aufteilung willkürlich war[11] oder das Aufteilungsverhältnis zum aktuellen Bewertungsstichtag nicht mehr sachgerecht ist, ist das Aufteilungsverhältnis nach den Grundsätzen des *IDW RS IFA 2*, Tz. 14 ff., neu zu ermitteln (siehe Frage 3.2.1).

Das Aufteilungsverhältnis des Gesamtimmobilienwerts auf die Vermögensgegenstände „Grund und Boden“ und „Gebäude“ ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, da grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass sich das Aufteilungsverhältnis mit zunehmendem zeitlichem Abstand vom Erwerbszeitpunkt ändern kann.

4.2.3 Voraussichtlich dauernde Wertminderung eines Gebäudes

Beispiel: Zum Abschlussstichtag 31.12.2025 beträgt der handelsbilanzielle Buchwert eines Wohngebäudes 800 TEUR (ursprüngliche Anschaffungskosten[12]: 1.000 TEUR, voraussichtliche Nutzungsdauer im Erwerbszeitpunkt: 50 Jahre). Die voraussichtliche Restnutzungsdauer des Gebäudes am Abschlussstichtag ist 40 Jahre. Der beizulegende Wert beträgt 600 TEUR.[13]

Daraus ergibt sich ein potenzieller außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf i.H. von 200 TEUR.

Frage: Ist das Gebäude außerplanmäßig abzuschreiben?

Antwort: Eine außerplanmäßige Abschreibung ist nur dann vorzunehmen, wenn der beizulegende Wert am Abschlussstichtag unter dem handelsbilanziellen Buchwert der Immobilie liegt und die Wertminderung voraussichtlich dauernd ist (§ 253 Abs. 3 Satz 5 HGB). Eine vorübergehende Wertminderung kann dann angenommen werden, soweit aufgrund nachweisbarer Umstände erwartet werden kann, dass zumindest mittelfristig, d.h. innerhalb eines Zeitraums von i.d.R. drei bis fünf Jahren – oder wie in diesem Fall bei einer besonders langen Restnutzungsdauer von bis zu zehn Jahren –, die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen werden (*IDW RS IFA 2*, Tz. 40).

Daher ist in einem ersten Schritt der beizulegende Wert am Abschlussstichtag (600 TEUR) mit dem Buchwert (800 TEUR) zu vergleichen. Ergibt sich aus diesem Vergleich ein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf (hier: 200 TEUR) ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob die Wertminderung voraussichtlich dauernd ist. Dafür ist auf den o.g. Zeitraum von zehn Jahren abzustellen. Bei der unterstellten planmäßigen Abschreibung i.H. von 2 % p.a. beträgt der handelsbilanzielle Buchwert in zehn Jahren 600 TEUR. Da der beizulegende Wert ebenfalls 600 TEUR beträgt, ist in diesem Fall die Wertminderung am 31.12.2025 nur vorübergehend.

4.2.4 Beurteilung einer voraussichtlich dauernden Wertminderung eines bebauten Grundstücks

Beispiel: Ein Wohnungsunternehmen erstellt im Geschäftsjahr 2022 ein Wohngebäude auf einem Grundstück, das vor zehn Jahren angeschafft wurde. Zum Abschlussstichtag 31.12.2022 sind die handelsbilanziellen Buchwerte des Grundstücks und des Gebäudes auf Werthaltigkeit zu überprüfen.

Grundstück:	1.000 m², ursprüngliche Anschaffungskosten (AK)	=	150 EUR/m²
	ursprüngliche AK (2012) = BW am 31.12.2022	=	150.000 EUR
	Bodenrichtwert 2022:		400 EUR/m²

---

[11] Siehe ggf. die *IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Änderung von Jahres- und Konzernabschlüssen (IDW RS HFA 6)* (Stand: 12.04.2007).

[12] Aus Vereinfachungsgründen wird in diesem Beispiel auf die Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten verzichtet. Siehe in dem Zusammenhang Frage 3.1.

[13] Annahmegemäß ist nicht davon auszugehen, dass sich der beizulegende Wert in den nächsten zehn Jahren signifikant verändern wird.

Copyright © Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf

Gebäude:	24 WE mit insgesamt 1.500 m² Wohnfläche		
	Fertigstellung Ende Dezember 2022, Nutzungsdauer: 80 Jahre		
	Herstellungskosten (HK)	=	4.800.000 EUR
	Nachhaltig erzielbare Miete:		11 EUR/m²
	Liegenschaftszins (LGZ):		4 %

(1) Ermittlung der Verkehrswerte zum 31.12.2022 nach ImmoWertV

Bodenwert: 1.000 m² x 400 EUR/m²	=	400.000 EUR
Gebäudeertragswert:		
Jahresrohertrag 11 EUR/m² x 1.500 m² x 12		198.000 EUR
- nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten		- 20.000 EUR
Reinertrag des Grundstücks		178.000 EUR
- Bodenwertverzinsung (400.000 EUR x 4 %)		- 16.000 EUR
Gebäudereinertrag		162.000 EUR
Vervielfältiger bei 80 Jahre ND und LGZ von 4 % (Anlage 1 ImmoWertV)		23,92
Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)		3.875.000 EUR
Bodenwert		400.000 EUR
Verkehrswert des bebauten Grundstücks nach ImmoWertV[14]		4.275.000 EUR

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV wird nur ein Gesamtimmobilienwert des bebauten Grundstücks ermittelt. Die Aufteilung innerhalb der Berechnung erfolgt nur aus verfahrenstechnischen Gründen. Daraus lässt sich kein Rückschluss auf die Verkehrswerte der Komponenten „Grund und Boden“ und „Gebäude“ ziehen.

(2) Bestimmung der Buchwerte zum 31.12.2022

– Grund und Boden (= ursprüngliche AK)	150.000 EUR
– Gebäude (= HK)	4.800.000 EUR

(3) Aufteilung des Gesamtimmobilienwerts im Verhältnis des vorläufigen Sachwerts des Gebäudes zum Verkehrswert des unbebauten Grund und Bodens[15]

Handelsbilanziell betrachtet; liegen bei einem bebauten Grundstück des Anlagevermögens zwei Vermögensgegenstände (Grund und Boden, Gebäude) vor. Deshalb muss der Gesamtimmobilienwert bzw. Verkehrswert der Immobilie (4.275.000 EUR) entsprechend einem angemessenen Verhältnis – grundsätzlich nach dem Verhältnis der intersubjektiv nachprüfbaren Werte – aufgeteilt werden (vgl. *IDW RS IFA 2*, Tz. 37 i.V.m. Tz. 14 ff.).

Bodenwert (s.o.)	400.000 EUR	=>8 %	(= 400 TEUR/5.200 TEUR)
Gebäudeherstellungswert[16]	4.800.000 EUR	=> 92 %	(= 4.800 TEUR/5.200 TEUR)
			5.200.000 EUR

[14] Annahmegemäß ist nicht davon auszugehen, dass sich der Verkehrswert des bebauten Grundstücks nach ImmoWertV in den nächsten zehn Jahren signifikant verändern wird.

[15] Für weitere Erläuterungen siehe Abschn. 3.2.2.

[16] Aus Vereinfachungsgründen entspricht der Sachwert dem Gebäudeherstellungswert.

Copyright © Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf

Damit ergeben sich folgende beizulegenden Werte zum 31.12.2022:

Grund und Boden:	8 % x 4.275.000 EUR	=	342.000 EUR
Gebäude:	92 % x 4.275.000 EUR	=	3.933.000 EUR

(4) Überprüfung, ob der beizulegende Wert unter dem Buchwert liegt

	Buchwert		**beizulegender Wert**
Grund und Boden	150.000 EUR	<	342.000 EUR
Gebäude	4.800.000 EUR	>	3.933.000 EUR

(5) Bestimmung, ob die Wertminderung des Gebäudes voraussichtlich dauernd ist

Eine außerplanmäßige Abschreibung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB ist nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung geboten. Eine vorübergehende Wertminderung kann nur dann angenommen werden, wenn erwartet werden kann, dass innerhalb eines Zeitraums von bis zu zehn Jahren der Buchwert den niedrigeren beizulegenden Wert wieder erreichen wird (*IDW RS IFA 2*, Tz. 40).

Voraussichtlicher Buchwert des Gebäudes am 31.12.2032
(= HK 4.800.000 EUR - Abschreibung 1,25 % x 10 Jahre = 600.000) 4.200.000 EUR

Da sich der Buchwert bei planmäßiger Abschreibung in zehn Jahren voraussichtlich noch immer über dem beizulegenden Wert des Gebäudes (3.933.000 EUR) befindet, liegt eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vor. Eine außerplanmäßige Abschreibung ist vorzunehmen.

4.2.5 Auswirkung gesunkener Bodenrichtwerte auf den Wert eines unbebauten Grundstücks

Gesetzeslage: Die Nutzung von unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens ist zeitlich nicht begrenzt. Somit ist Grund und Boden nicht planmäßig abzuschreiben (§ 253 Abs. 3 Satz 1 HGB). Allerdings kann unter bestimmten Umständen eine außerplanmäßige Abschreibung erforderlich sein (§ 253 Abs. 3 Satz 5 HGB).

Frage: Ist eine sofortige außerplanmäßige Abschreibung auf den Grund und Boden vorzunehmen, wenn der Bodenwert eines unbebauten Grundstücks am Bewertungsstichtag aufgrund gesunkener Bodenrichtwerte unter dem handelsbilanziellen Buchwert liegt?

Antwort: Nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB ist bei allen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, unabhängig davon, ob deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, eine außerplanmäßige Abschreibung nur dann vorzunehmen, wenn eine *voraussichtlich dauernde* Wertminderung vorliegt. Somit muss bei einem unbebauten Grundstück die Frage gestellt werden, ob der Bodenrichtwert dauerhaft gesunken ist.

Da die Nutzung eines unbebauten Grundstücks zeitlich unbegrenzt ist, kann für die Frage der Dauerhaftigkeit einer Wertminderung nicht auf ein nutzungsdauerbezogenes Kriterium abgestellt werden. Eine fiktive Fortschreibung des handelsbilanziellen Werts des Grund und Bodens auf der Grundlage von Preisindizes des statistischen Bundesamts in die Zukunft ist nicht zulässig.

Bei der Ermittlung eines außerplanmäßigen Wertminderungsbedarfs von Grund und Boden ist die Frage der Dauerhaftigkeit der Wertminderung angemessen zu berücksichtigen. Dies hat auf Basis von qualitativen und quantitativen Faktoren unter Berücksichtigung der Fakten und Umstände des Einzelfalls zu erfolgen (z.B. Orientierung an Wertentwicklungen in der Vergangenheit auf dem entsprechenden (Teil-)Markt, Betrachtungszeitraum für das aufstehende Gebäude) und ist entsprechend zu dokumentieren.

Copyright © Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf