

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
1 Internationalisierung der Rechnungslegung – Rechtliche Rahmenbedingungen	1
1.1 Die Entwicklung der deutschen Rechnungslegung seit 1985	1
1.2 Europarechtliche Vorgaben	3
1.3 Internationalisierung des deutschen Handelsrechts	5
1.3.1 Befreiende Wirkung von nach IFRS aufgestellten Abschlüssen	5
1.3.2 Weitere Entwicklung des deutschen Handelsbilanzrechts	7
1.4 Weiterentwicklung der IFRS	9
2 Konzeptionelle Unterschiede in der Rechnungslegung nach IFRS und nach HGB. . .	10
2.1 Entwicklung und Organisation des IASC/IASB.	10
2.2 Ziele und Adressaten der IFRS	13
2.2.1 Aufbau der IFRS.	13
2.2.2 Das Rahmenkonzept (Framework) der IFRS, Rangordnung und Regelungslücken	16
2.2.3 Rechnungslegungszweck und Rechnungslegungsadressaten nach den IFRS im Vergleich zum HGB	18
2.3 Prinzipien der Rechnungslegung nach IFRS	19
2.3.1 Zugrunde liegende Annahmen.	19
2.3.2 Qualitative Anforderungen.	19
2.3.3 Der Grundsatz der „fair presentation“	20
2.3.4 Grundsatz der Verständlichkeit („understandability“)	21
2.3.5 Grundsatz der Relevanz („relevance“)	21
2.3.6 Grundsatz der Verlässlichkeit („reliability“)	22
2.3.7 Der Grundsatz der Vergleichbarkeit („comparability“)	24
2.3.8 Beschränkungen der qualitativen Anforderungen	24
2.3.9 Das Improvement Project des IASB	25
2.4 Das Rahmenkonzept des Konvergenzprojekts IASB-FASB	28
3 Bestandteile der Rechnungslegung, Bilanzierung und Bewertung nach IFRS und HGB sowie erstmalige Anwendung der IFRS	31
3.1 Bestandteile der Rechnungslegung nach HGB und IFRS	31
3.1.1 Inhalt und Struktur eines IFRS-Abschlusses.	31
3.1.2 Inhalt und Struktur eines HGB-Abschlusses	33
3.1.3 Gegenüberstellung der wesentlichen Bestandteile der Rechnungslegung	34
3.2 Zentrale Bilanzierungsbegriffe in der Rechnungslegung nach IFRS	42
3.3 Wertkategorien in der Rechnungslegung nach IFRS.	48

3.4	Wesentliche Ansatz- und Bewertungsunterschiede zwischen HGB und IFRS bei ausgewählten Abschlussposten	53
3.4.1	Immaterielle Vermögensgegenstände/Vermögenswerte.	53
3.4.2	Sachanlagevermögen.	54
3.4.3	Vorräte und Fertigungsaufträge	55
3.4.4	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände.	55
3.4.5	Eigenkapital.	56
3.4.6	Rückstellungen	58
3.4.7	Verbindlichkeiten	60
3.5	Änderungen in der HGB-Bilanzierung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG)	61
3.6	Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie von Schätzungen, Fehler (IAS 8).	66
3.6.1	Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	67
3.6.2	Änderung von Schätzungen	68
3.6.3	Fehlerkorrektur	70
3.7	Erstmalige Anwendung der IFRS (IFRS 1).	71
4	Besonderheiten in der immobilienwirtschaftlichen Rechnungslegung nach IFRS . . .	75
4.1	Vermietungstätigkeit	75
4.1.1	Klassifizierung von Immobilien für bilanzielle Zwecke	75
4.1.1.1	Immobilienkategorien	75
4.1.1.2	Abgrenzungsfragen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	79
4.1.1.3	Übertragungen bei Nutzungsänderungen.	81
4.1.2	Bilanzierung und Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Jahresabschluss	83
4.1.2.1	Zugangsbewertung beim Immobilienkauf.	83
4.1.2.2	Folgebewertung	85
4.1.2.2.1	Modell des beizulegenden Zeitwerts	85
4.1.2.2.2	Anschaffungskostenmodell.	97
4.1.2.3	Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in der Entwicklungs- oder Herstellungsphase	101
4.1.3	Folgebewertung von selbstgenutzten Immobilien nach dem Neubewertungsmodell	103
4.1.4	Bilanzierung und Bewertung von zum Verkauf bestimmten langfristigen Vermögenswerten	104
4.1.4.1	Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert	104
4.1.4.2	Bewertung von als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	105

4.1.5	Realisierung von Mieterlösen	105
4.1.6	Rückstellungen	106
4.1.7	Besonderheiten bei deutschen REITs	108
4.2	Bauträger- und Projektentwicklungsgeschäft	110
4.2.1	Einführung	110
4.2.2	Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.	110
4.2.3	Vorräte nach IAS 2 und Abgrenzung zu Fertigungsaufträgen i. S. v. IAS 11	111
4.2.4	Ausweis, Bilanzierung und Bewertung ausgewählter Geschäftsvorfälle und Bilanzposten.	112
4.2.4.1	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke.	112
4.2.4.1.1	Ausweis und Postenbezeichnungen	114
4.2.4.1.2	Bewertung	116
4.2.4.2	Geleistete und erhaltene Anzahlungen.	119
4.2.4.3	Rückstellungen	120
4.2.4.3.1	Baukostenrückstellungen	120
4.2.4.3.2	Rückstellungen für Gewährleistungen	122
4.2.4.3.3	Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften.	123
4.2.5	Wesentliche Anhangsangaben	124
4.3	Fertigungsaufträge.	125
4.3.1	Charakterisierung von Fertigungsaufträgen.	125
4.3.2	Grundprobleme bei der Bilanzierung von Fertigungsaufträgen.	129
4.3.3	Konzeptionen der Ergebnisrealisierung	129
4.3.3.1	Completed Contract (CC-Methode)	130
4.3.3.2	Percentage of Completion (PoC-Methode)	132
4.3.4	Behandlung von Fertigungsaufträgen nach HGB	133
4.3.4.1	Realisationsprinzip.	133
4.3.4.2	Bilanzierung und Bewertung	134
4.3.4.3	Verlustrückstellungen	137
Resümee		137
4.3.5	Behandlung von Fertigungsaufträgen nach IFRS.	138
4.3.5.1	Auftragslöse, Auftragskosten, Fertigstellungsgrad	140
4.3.5.2	Bilanzierung und Bewertung	143
4.3.5.3	Verlustrückstellungen	147
4.3.5.4	Beteiligung an Arbeitsgemeinschaften	148
4.3.6	Bilanzielle Herausforderung	148
4.4	Immobilienfinanzierung	149
4.4.1	Auswirkungen der IFRS auf die Bilanzierung klassischer Immobilienfinanzierungsinstrumente	150
4.4.1.1	Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital	150

4.4.1.2	Bestands- und Projektfinanzierung	153
4.4.1.3	Zuwendungen der öffentlichen Hand	157
4.4.2	Auswirkungen der IFRS auf die Bilanzierung alternativer Finanzierungs- formen	158
4.4.2.1	Private Equity (Eigenkapitalfinanzierung)	159
4.4.2.2	Mezzanine-Kapital (Eigenkapital-/Fremdkapitalfinanzierung)	160
4.4.2.3	Kreditsubstitute	162
4.4.2.4	Sicherungsgeschäfte	165
4.5	Immobilienleasing und Immobilienobjektgesellschaften	168
4.5.1	Bestandsaufnahme zum Immobilienleasing	168
4.5.1.1	Beweggründe für Immobilienleasingtransaktionen	168
4.5.1.2	Strukturierung von Immobilienleasingtransaktionen	169
4.5.1.3	Immobilienleasing nach HGB – Abgrenzung/Unterscheidung von IFRS.	170
4.5.2	Leasingbilanzierung nach IFRS.	172
4.5.2.1	Überblick über die Rechnungslegungsvorschriften	172
4.5.2.2	Klassifizierung von Leasingverhältnissen	173
4.5.2.3	Bilanzierung und Bewertung beim Leasinggeber	180
4.5.2.4	Bilanzierung und Bewertung beim Leasingnehmer	183
4.5.2.5	Sale-and-leaseback-Transaktionen	184
4.5.3	Konsolidierung von Immobilien-Leasingobjektgesellschaften	186
4.6	Latente Steuern	189
4.6.1	Entstehung und Bedeutung latenter Steuern	189
4.6.2	Konzepte der latenten Steuerabgrenzung	191
4.6.3	Methoden der Steuerabgrenzung	194
4.6.4	Ansatz, Bewertung und Ausweis von latenten Steuern nach IAS 12	195
4.6.5	Immobilien-spezifische Differenzen	202
4.7	Unternehmenszusammenschlüsse – Business Combinations	206
4.7.1	Arten von Unternehmenszusammenschlüssen	206
4.7.2	Anwendungsvorschriften	208
4.7.3	Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3	209
4.7.4	Abbildung von Unternehmenszusammenschlüssen nach der Erwerbs- methode	213
4.7.5	Unterschiede zur Rechnungslegung nach HGB	216
4.7.6	Grundgerüst eines Konzernabschlusses	216
5	Anhang nach IFRS (Notes)	218
5.1	Grundlagen	218
5.2	Aufbau, Struktur und Gliederung des IFRS-Anhangs	220
5.3	Ausgewählte Inhalte der Notes	222
5.3.1	Allgemeine Angaben	222

5.3.1.1	Grundlagen zum Unternehmen und Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses	223
5.3.1.2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	224
5.3.1.3	Spezielle Angaben zur Ausübung des Ermessens	226
5.3.1.4	Schätzungsunsicherheiten	226
5.3.2	Erläuterung der Abschlussposten	227
5.3.3	Sonstige Angaben	231
5.3.3.1	Segmentberichterstattung	231
5.3.3.2	Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten und Risiko- management	233
5.3.3.3	Informationen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.	234
5.4	Hinweise zur Anhangscheckliste.	235
6	Entwurf eines IFRS für nicht börsennotierte Unternehmen (vormals IFRS für KMU)	237
6.1	Zielsetzung und Anwendungsbereich des Entwurfs	237
6.2	Grundkonzeption	238
6.3	Besonderheiten des Entwurfs des IFRS für nicht börsennotierte Unternehmen in der immobilienwirtschaftlichen Rechnungslegung	243
6.4	Kritik am Standardentwurf und Ausblick	245
7	Organisatorische Neuausrichtung des Rechnungswesens	247
7.1	Internationale Rechnungslegungsgrundsätze als Steuerungsphilosophie	247
7.1.1	Geänderte Anforderungen an das Informationsverhalten	247
7.1.2	Annäherung interner und externer Rechnungswesenfunktionen.	248
7.1.3	Auswirkungen auf die Organisation.	251
7.2	Organisation des Umstellungsprozesses	252
7.2.1	Grundsätzliche Umstellungsszenarien	252
7.2.2	Das IFRS-Umstellungsprojekt nach Phasen	254
7.2.2.1	Pre-Check	254
7.2.2.2	Planung	255
7.2.2.3	Konzeption.	257
7.2.2.4	Implementierung	259
8	Schlusswort/Ausblick	260
Anlage 1:	Bestandteile der Herstellungskosten nach HGB, EStR und IFRS	261
Anlage 2:	Checkliste Anhangangaben nach IFRS	262
	Abkürzungsverzeichnis.	306
	Literaturverzeichnis	311
Aufsätze:	311

Bücher und Kommentare:	316
Rechnungslegungs- und Prüfungsstandards:	318
Konzernabschlüsse:	319
Weitere Quellen:	320
Abbildungsverzeichnis	321
Stichwortverzeichnis.	323