

# Branchen Navigator

## Immobilien & Bauwirtschaft

Nachrichten. Hintergründe. Ansprechpartner. Ausgabe 1/2016

### Aktuelle Themen für Unternehmen der Immobilien & Bauwirtschaft



**Nachhaltigkeit  
als gelebte  
Selbstverständlichkeit**

Thomas Hummelsbeck, Vorsitzender  
der Geschäftsführung der Rheinwoh-  
nungsbau GmbH, im Interview



**Sonderabschreibungen  
für den  
Mietwohnungsneubau**

Ein erster Überblick über die Neurege-  
lung



**Das Bauen  
der Zukunft  
heißt BIM**

Interview mit Dr. Thomas Birtel, Vor-  
standsvorsitzender der STRABAG SE



# Bezahlbarer Wohnraum, Nachhaltigkeit und Digitalisierung

## Liebe Leserin, lieber Leser,

die Immobilienbranche hat ein Rekordjahr hinter sich. Das Transaktionsvolumen bei Immobilien lag in 2015 bei rund 79 Milliarden Euro. Schon allein bei den Gewerbeimmobilien ging es um Transaktionen im Wert von rund 55,5 Milliarden Euro. Auch die Preisspirale hat sich – mit starken regionalen Unterschieden – weiter gedreht. Bei den Mieten wurde hingegen nur ein moderates Wachstum verzeichnet.

Die Bauindustrie hat im Vorjahr zwar nur leichte Zuwächse verzeichnet, schaut aber dennoch zuversichtlich in die Zukunft, da insbesondere die öffentliche Hand wieder mehr bauen und investieren möchte (und muss). Neben dem Hochbau sollte dabei auch der Tiefbau von steigenden Ausgaben im Bereich der Verkehrswege profitieren.

Der Ausblick auf das Jahr 2016 ist im Übrigen ungewiss. Die weiteren Entwicklungen an den Zinsmärkten und das Wohl der Realwirtschaft werden maßgeblich auch die Immobilien- und Baubranche beeinflussen. Über diese globalen Themen hinaus kristallisieren sich bereits jetzt Trends heraus, die die Branche bewegen. Dazu zählen die Wohnraumknappheit in attraktiven Großstädten sowie die Flüchtlingsunterbringung. Dementsprechend ist ein Schwerpunkt in diesem Newsletter die von der Bundesregierung geplante steuerliche Sonderabschreibung für neue Mietwohnimmobilien.

Wir freuen uns zudem sehr, wieder zwei Unternehmensvertreter mit aktuellen Themen für unseren Newsletter gewinnen zu haben:

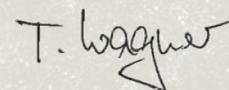
- Herr Dr. Thomas Birtel (Vorsitzender des Vorstands der STRABAG SE) berichtet über die „Digitalisierung des Bauprozesses: Building Information Modeling“.
- Herr Thomas Hummelsbeck (Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH) widmet sich dem Thema „Corporate Social Responsibility und Nachhaltigkeit“.

Wir danken beiden Herren ganz herzlich für ihre Mitwirkung.

Die weiteren Themen in der aktuellen Ausgabe sind:

- Umsatzsteuer bei Bauträgerfällen
- Änderungen in der Leasingbilanzierung nach IFRS 16
- Ausübung der Option zur Umsatzsteuer im Immobilienkaufvertrag

Es grüßt Sie



**Sprechen Sie uns an!  
Wir unterstützen Sie dabei,  
die Fundamente zu legen,  
auf denen Sie aufbauen können.**

**STB DR. THOMAS WAGNER**  
ASSOCIATE PARTNER  
T +49 211 9524 8431  
E [thomas.wagner@wkg.com](mailto:thomas.wagner@wkg.com)

# Das Bauen der Zukunft heißt BIM



**Die Digitalisierung hat die Arbeitswelt von heute voll erfasst. Auch die Bauindustrie steht vor einem tiefgreifenden Wandel.**

**Dr. Thomas Birtel, Vostandsvorsitzender der STRABAG SE, eines der führenden Baukonzerne Europas, erläutert im Interview, wie seine Branche von der virtuellen Welt profitieren kann.**

**Was bedeutet die Digitalisierung der Bauindustrie? Werden unsere Häuser und Straßen zukünftig von Robotern gebaut?**

Nein, das ist nicht das, worum es bei der Digitalisierung des Bauens vorrangig geht. Das wäre eher die „Industrialisierung der Bauwirtschaft“, die schon längst begonnen und sich stärker entwickelt hat, als gemeinhin angenommen wird. Aber gewiss werden sich die Aufgaben und Tätigkeitsfelder in der Bauwirtschaft durch die Digitalisierung nachhaltig verändern. Wir sehen dies durchaus positiv: Bauen wird für junge Nachwuchskräfte zunehmend an Attraktivität gewinnen.

Für die Wertschöpfungskette Bau mit ihren sehr komplexen Planungs- und Prozessabläufen geht es in erster Linie darum, dass eine durchgängige Digitalisierung aller planungs- und realisierungsrelevanten Bauwerksdaten ein erhebliches Innovationspotenzial und einen deutlichen Mehrwert bringt.

**Worin liegt dieses Verbesserungspotenzial hauptsächlich?**

Nun, im traditionellen Bauprojekt erstellt ein Architekturbüro einen Entwurf zumeist mit einem CAD-System. Statik und Haustechnik werden dann von Ingenieurinnen und Ingenieuren auf Grundlage digitaler 2D-Architektenpläne entwickelt. Die geometrischen Daten der Gebäude werden mehrfach eingegeben, weil eine Anpassung der importierten Informationen an die Daten- und Objektstruktur des eigenen Programms aufwendiger wäre als eine Neueingabe. Diese Arbeitsweise ist ineffizient und fehleranfällig. Zur Kostenkalkulation wird mittels separater Software eine

Massenermittlung auf Basis der Zeichnungen erstellt. Die Pläne werden verschiedenen Fachabteilungen, z. B. für Brandschutz, und Behörden vorgelegt. Treten Änderungen auf, müssen alle Pläne einzeln geändert werden, Massenermittlungen müssen angeglichen werden, die Beteiligten erhalten aktualisierte Zeichnungen und müssen diese wiederum mit ihren Fachplanungen abgleichen.

**Aber auch die Bauindustrie arbeitet doch längst IT-unterstützt ...**

Natürlich, aber viele unterschiedliche Softwaresysteme und nicht offene Datenstandards verursachen unnötige Kosten in Planung, Bau und Betrieb, verlangsamen die Entwicklung und erhöhen die Fehlerquote. Unter der Bezeichnung BIM (Building Information Modelling) wird daher momentan weltweit intensiv an der Digitalisierung aller Prozesse im Bauprojektlebenszyklus gearbeitet – bei STRABAG und Züblin übrigens bereits seit 2008 und in einer eigenen

BIM-Entwicklungs- und Dienstleistungsabteilung.

BIM gilt vielen als wesentlichster Baustein für den Kulturwandel im Bauwesen seit der Umstellung auf CAD-unterstütztes Arbeiten. Es ist in zahlreichen Ländern wie in den USA, Norwegen, Finnland, Dänemark, Singapur und Korea bereits seit mehreren Jahren meist verpflichtend im Einsatz. In Deutschland wird BIM bislang fast ausschließlich in Projekten einiger privater institutioneller Auftraggeber eingesetzt. Die öffentliche Hand hat damit bislang kaum Erfahrung. Das wird sich in den nächsten Jahren jedoch ändern.

**Und wie funktioniert BIM?**

Im Optimalfall werden über den gesamten Lebenszyklus des Bauprojekts alle relevanten Daten digital erfasst, kombiniert und vernetzt. Daraus resultiert ein Bauwerksdatenmodell, das im Prinzip eine riesige synchronisierte Datenbank ist, auf die alle Beteiligten immer und überall Zugriff haben. Neben den geo-



metrischen Daten, also einem 3D-Modell des Objekts, enthält es auch nicht geometrische Daten, z. B. detaillierte Informationen zu Materialien, Kosten oder Ablaufplänen. Deswegen verwenden wir im Konzern exemplarisch auch das Kürzel „5 D“ für diesen Prozess, das wir uns sogar haben schützen lassen.

### Was bringt BIM den am Bau Beteiligten an Vorteilen?

Auf Basis dieses vieldimensionalen Bauwerksdatenmodells sichert BIM eine im Bau noch nie dagewesene Kosten-, Planungs- und Terminalsicherheit – und das zu einem sehr frühen Zeitpunkt. Denn Informationslücken und Kollisionen in den einzelnen Fachbereichen und Disziplinen können rechtzeitig identifiziert und teure Planungs- und Abstimmungsfehler vermieden werden.

### Die Zeiten, in denen Großprojekte häufig in puncto Termin- und Kostenüberschreitung Negativschlagzeilen machen, gehören also bald der Vergangenheit an?

BIM bringt großes Optimierungspotenzial für Bauprojekte jeglicher Größe, auch kleine und mittlere Bauvorhaben können davon profitieren. Eine der wichtigsten Aufgaben, damit sich BIM etabliert, wird jedoch zunächst die überzeugende Kommunikation mit der öffentlichen sowie privaten Auftraggeberseite, mit Planungsfirmen und Subunternehmen, aber auch mit dem Wettbewerb und nicht zuletzt der Investorensseite sein.



Dr. Thomas Birtel,  
Vorstandsvorsitzender  
der STRABAG SE,  
im Interview

# „Nachhaltigkeit ist für uns gelebte Selbstverständlichkeit“

Für den aktuellen Branchen Navigator nimmt Thomas Hummelsbeck, seit 2013 Vorsitzender der Geschäftsführung der Rheinwohnungsbau GmbH, ausführlich zur sozialen und ökologischen Verantwortung Stellung.

## Ihr Nachhaltigkeitsbericht trägt den Namen „Weitwinkel“. Was bringen Sie damit zum Ausdruck?

Unser Anspruch ist es, ökonomische, ökologische und soziale Belange gleichermaßen im Blick zu haben, vorausschauend zu agieren und uns intensiv mit dem Wohnen der Zukunft auseinanderzusetzen. Wir sind auf eine langfristige Strategie ausgerichtet und setzen den Fokus nicht auf kurzfristige Erfolge – wir betrachten die Dinge also im „Weitwinkel“.

## Wie setzen Sie Nachhaltigkeit beim Wohnraum um?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Für uns bedeutet das zu-

nächst einmal, modernen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. So liegen unsere Durchschnittsmieten in Düsseldorf, Berlin und Duisburg bei 6,46 Euro pro Quadratmeter. Darüber hinaus fördern wir auch das harmonische Zusammenleben in unseren Quartieren. Dazu engagieren wir uns vor Ort für die Menschen und ihre Bedürfnisse, zum Beispiel mit der Einrichtung von Nachbarschaftstreffs. Wir legen im Umgang mit unseren Mietern viel Wert auf eine offene Kommunikation und vertrauensvolle Beziehungen. Denn nur wer sich bei uns wohl und verstanden fühlt, bleibt gerne. Und das ist letztlich unser Ziel.



Thomas Hummelsbeck,  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
der Rheinwohnungsbau GmbH,  
im Interview

Im Mai vorigen Jahres hat die in Düsseldorf ansässige Rheinwohnungsbau GmbH ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Unter dem Titel „Weitwinkel“ werden Geschäftsfelder, Projekte, Erfolge und Potenziale der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Strategie des Immobilienunternehmens präsentiert. Die Rheinwohnungsbau GmbH zählt damit bundesweit zu den Vorreitern beim Thema Nachhaltigkeit. Rheinwohnungsbau ist seit 80 Jahren am Markt tätig und verwaltet in Düsseldorf rund 6.200 Wohneinheiten mit 12.000 Bewohnern auf über 400.000 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche.

### **Können Sie den sozialen Aspekt näher erläutern?**

Wir wirken unter anderem am EU-Projekt I-STAY@HOME mit. Dabei erproben 14 europäische Unternehmen Assistenzsysteme und Informationstechnologien für Mieter in der „Ü70-Lebensphase“. Wir beraten und begleiten Mieter mit geistigen und mehrfachen Behinderungen. Ferner unterhalten wir Veranstaltungseinrichtungen und Stadtteiltreffs und fördern die Bildungs- und Familienarbeit in eigenen Quartieren. Wir unterstützen Kinderhospize und widmen uns der Wohnraumversorgung für Flüchtlinge. Schließlich ist die Integration von Wohnungsnotfällen zu nennen; hier kooperieren wir mit der Stadt Düsseldorf. Geringer Leerstand und geringe Fluktuation zeigen, dass wir hier auf dem richtigen Weg sind.

### **Ein zentraler Treiber beim Thema Nachhaltigkeit ist auch die ökologische Verantwortung. Wie sehen da Ihre Konzepte aus?**

Flächenmanagement, Ressourcenverbrauch sowie Funktionalität sind ökolo-

gische Hauptkriterien für Nachhaltigkeit. Gebäude, die eine hohe Ressourceneffizienz in den Bereichen Energie, Wasser und Material aufweisen, haben einen messbaren wirtschaftlichen Mehrwert, welcher zudem künftig steigen wird. In Sachen ökologischer Verantwortung setzen wir auf einen dauerhaften und konsequenten Energiesparkurs: Wir entwickeln Konzepte, mit denen wir im Rahmen unserer Neubauvorhaben und Bestandsentwicklungen Ressourcen sparen, auf regenerative Energien setzen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren. Um es einmal in Zahlen auszudrücken: Durch unsere Maßnahmen erreichen wir eine Einsparung von 1.125 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr. Nicht ohne Stolz möchte ich auch darauf hinweisen, dass wir bereits diverse Preise für energieeffizientes Bauen gewonnen haben.

### **Können Sie Beispiele für nachhaltige Baukultur geben?**

Lassen Sie mich zum Beispiel die Klimaschutzsiedlung im Düsseldorfer Stadtteil Garath nennen, die 2014 fertiggestellt wurde. Durch den Einsatz verbesserter

Dämmung und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann der Heizenergieverbrauch deutlich reduziert werden. Alle Gebäude erreichen einen „Drei-Literhaus-Standard“, das heißt: Zur Beheizung sind nicht mehr als drei Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr erforderlich. Tatsächlich geheizt wird mit Fernwärme, die zu hohen Teilen aus einem Bio-Kraftwerk gewonnen wird. Ein anderes Beispiel ist die erste Solarsiedlung in Düsseldorf am Medienhafen, europaweit eines der größten Solarsiedlungsprojekte.

### **Profitieren beim Thema Nachhaltigkeit auch Ihre Mitarbeiter?**

Derzeit beschäftigen wir rund 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von fast 14 Jahren. Wir fördern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf durch flexible Arbeitszeitmodelle. Auch das Thema Weiterbildung liegt uns sehr am Herzen, so haben wir in 2014 pro Mitarbeiter insgesamt 1.382 Euro für Fortbildungsmaßnahmen investiert.

### **Wie schaffen Sie den Spagat zwischen Nachhaltigkeit und Profitabilität?**

Aus meiner Sicht werden Unternehmen, die ihr Geschäftsmodell konsequent in Richtung Nachhaltigkeit umbauen, langfristig erfolgreich sein. Da wir kontinuierlich an uns, unseren Leistungen und unserem Angebot arbeiten, sind wir am Markt gut aufgestellt, wettbewerbsfähig und wirtschaftlich erfolgreich.

### **Nachrichtungsbericht ►**



# Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau

Die Bundesregierung hat Anfang Februar einen Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus im Wege einer Sonderabschreibung vorgelegt. Der Entwurf muss noch vom Bundestag und Bundesrat verabschiedet werden. Das Gesetzgebungsverfahren soll dabei bis zum Mai abgeschlossen sein. Das Inkrafttreten des Gesetzes steht indes auch dann noch unter dem Vorbehalt einer beihilferechtlichen Genehmigung durch die Europäische Kommission.

Die Sonderabschreibung soll bei der Anschaffung neuer Eigentumswohnungen und Gebäude (inklusive Teileigentum daran) sowie bei der Herstellung neuer Gebäude möglich sein. Die Sonderabschreibung ist dabei nur möglich, soweit ein Gebäude für mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder Herstellung entgeltlich für Wohnzwecke vermietet wird bzw. zur Vermietung bereitsteht.

Die Abschreibung unter Inanspruchnahme der Sonderabschreibung sieht dann wie folgt aus:

Jahr	Reguläre AfA (§ 7 Abs. 4 EStG)	Sonderabschreibung (§ 7b EStG)	Abschreibung gesamt (pro Jahr)	Abschreibung gesamt (kumuliert)
1*	2%	10%	12%	12%
2	2%	10%	12%	24%
3	2%	9%	11%	35%
4	Restwert-AfA (§ 7a Abs. 9 EStG)			

\*Jahr der Anschaffung oder Herstellung

Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ist zudem in mehrfacher Hinsicht begrenzt:

- **Keine Sonderabschreibung bei Luxuswohnungen:** Damit die Sonderabschreibung überhaupt in Anspruch genommen werden darf, dürfen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche 3.000 Euro nicht übersteigen. Selbst wenn dies der Fall ist, ist die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung auf 2.000 Euro begrenzt.
- **Angespannter Wohnungsmarkt:** Begünstigt sind zudem nur Investitionen in Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt. Hierzu zählen bestimmte Gebiete mit erhöhtem Mietniveau (faktisch mindestens 5% oberhalb des Bundesdurchschnitts), Gebiete mit Mietpreislösung und mit abgesenkter Kappungsgrenze.
- **Zeitnahes Bauen:** Bauanträge respektive Bauanzeigen müssen im Zeitraum zwischen dem 01.01.2016 und dem 31.12.2018 erfolgen. Die Sonderabschreibung kann letztmalig in 2022 in Anspruch genommen werden, selbst wenn der Abschreibungszeitraum dann noch nicht abgelaufen ist.



## Praxishinweis

Die Sonderabschreibung ist im Grundsatz zu begrüßen. Allerdings ergeben sich bei genauem Hinsehen zahlreiche Detailfragen, die wir gerne in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen beantworten.



# Umsatzsteuer bei Bauträgerfällen



**Wohl kein anderes Umsatzsteuerthema hat Unternehmen und Gerichte in der jüngeren Vergangenheit so viel beschäftigt wie die Änderungen bei der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bauleistungen und die Einschränkungen des Vertrauensschutzes.**

Hintergrund: In dem BFH-Urteil vom 22.08.2013 – V R 37/10 (BStBl 2014 II S. 128) wurde entgegen der bis dahin geltenden Praxis und Auffassung der Finanzverwaltung entschieden, dass Bauträger beim Bezug von Werklieferungen oder sonstigen Leistungen nicht Steuerschuldner gemäß § 13b Umsatzsteuergesetz (UStG) sind, sollten diese Bauleistungen vom Bauträger nicht ihrerseits zur Erbringung einer derartigen Leistung unmittelbar verwendet werden.

Daraufhin änderte die Finanzverwaltung ihre Sichtweise und schloss sich der des BFH an. Der Gesetzgeber hat dann die bisher von der

Finanzverwaltung vertretene Auffassung weitestgehend in die Neufassung des § 13b Absatz 5 Satz 2 UStG übernommen.

Aufgrund der BFH-Rechtsprechung befürchtete der Gesetzgeber bei einer Rückabwicklung derartiger Sachverhalte hohe Steuerausfälle. Die Finanzverwaltung hat deswegen zunächst angeordnet, dass für die Vergangenheit bei den Beteiligten kein Anlass zu einer Korrektur bestehe, solange der Bauträger nicht die zu Unrecht gezahlte Steuer vom Finanzamt zurückverlange. In diesem Fall halten die Beteiligten einvernehmlich an der bisherigen Entscheidung zur Anwendung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft fest.

Problematisch wird es, wenn der Bauträger jedoch sein Recht zur rückwirkenden Berichtigung ausübt.

Eine Beitreibung der Umsatzsteuerforderung beim Bauleister für bereits vor der Veröffentli-

chung des oben genannten Urteils veranlagte Jahre wäre für die Finanzverwaltung problematisch, weil diese Steuerfestsetzungen betrifft, die grundsätzlich dem Vertrauensschutz unterliegen. Der Bauleister darf in diesem Fall auf die Rechtsauffassung im Anwendungserlass zur Umsatzsteuer (UStAE) vertrauen. Hier könnte der Bauträger zwar die zu Unrecht abgeführte Umsatzsteuer zurückverlangen, die Finanzverwaltung hätte aber keine Möglichkeit, den Steuerbetrag vom Bauleister nachzufordern.

Mit dem § 27 Absatz 19 UStG hat der Gesetzgeber im Rahmen des „Kroatien-Anpassungsgesetzes“ vom 25. Juli 2014 eine Neuregelung eingeführt, welche den genannten Vertrauensschutz zu Lasten des Bauleistenden einschränkt. Zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen des Bauleistenden kann dieser auf Antrag seine Umsatzsteuerforderung gegenüber dem Bauträger abtreten. Dazu muss die Annahme der Steuerschuld des Leistungs-

empfängers im Vertrauen auf die alte Fassung des UStAE beruhen. Des Weiteren sind für eine wirksame Abtretung zusätzliche Voraussetzungen zu erfüllen. Neben vielen praktischen Fragen zur Abtretbarkeit, beispielsweise der Abtretung einredebehafteter Forderungen oder der Umgang mit den im Baugewerbe üblichen Abtretungsverboten, ist es zudem höchst fraglich, ob die Regelung des § 27 Absatz 19 UStG überhaupt verfassungskonform ist. Im Rahmen diverser Verfahren im vorläufigen Rechtsschutz vertreten die Finanzgerichte unterschiedliche Auffassungen zur Verfassungswidrigkeit des § 27 Absatz 19 UStG. Im Übrigen hat der BFH mit Beschlüssen vom 17. Dezember 2015 und 27. Januar 2016 ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit von gemäß § 27 Absatz 19 UStG geänderten Umsatzsteuerbescheiden geäußert.

Anders zu beurteilen ist die Sachlage für die Besteuerungszeiträume, für die vor der Veröffentlichung des oben genannten Urteils

noch keine Umsatzsteuerjahreserklärung eingereicht wurde. Ein Vertrauensschutz auf die alte Fassung des UStAE zugunsten des Bauleisters konnte (nach der Konzeption der Abgabenordnung) nicht entstehen, wenn die Umsatzsteuerjahreserklärung noch nicht eingereicht wurde. Bis zu diesem Zeitpunkt übermittelte Voranmeldungen lösen wohl noch keinen Vertrauensschutz aus. Dies gilt unabhängig von der Verfassungsmäßigkeit des § 27 Absatz 19 UStG.

Wir empfehlen:

- Bauträger können für die offenen Veranlagungsjahre die Umsatzsteuer zurückfordern, soweit sie diese fälschlicherweise in der Vergangenheit an das Finanzamt abgeführt haben. Der Vorteil liegt in jedem Fall in einer Verzinsung des Erstattungsanspruchs mit 6 % pro Jahr.
- Das optimale Vorgehen der Bauleistenden hängt hingegen gleich von mehreren Faktoren ab. Hier kommt es unter anderem darauf an, zu analysieren, ob die Forderungen zivilrechtlich (noch) be-

stehen oder einredebehaftet sind. Zudem ist es von Bedeutung, wann der Bauleistende die Umsatzsteuerjahresklärungen bei dem Finanzamt eingereicht hat. Dem Bauleistenden wird nichts anderes übrig bleiben, als sich mit jedem einzelnen Vorgang separat auseinanderzusetzen.

---

### Praxishinweis

---

In jedem Falle gilt: Liegen Aufforderungsschreiben der Finanzämter vor, ist zu empfehlen, sich fachkundig beraten zu lassen, um das weitere Vorgehen zu analysieren und rechtssicher zu beurteilen. Der Umsatzsteuer-Service im Hause Warth & Klein steht Ihnen dazu gerne zur Verfügung.

---



# Grundlegende Änderungen in der Leasingbilanzierung nach IFRS 16

**Das International Accounting Standards Board (IASB) hat nach jahrelanger Diskussion den neuen Rechnungslegungsstandard IFRS 16 „Leases“ veröffentlicht. Der neue Standard, der für die Geschäftsjahre am oder nach dem 01.01.2019 in Kraft tritt, sieht bei allen Leasingverhältnissen die Bilanzierung eines Nutzungsrechts an dem Leasinggegenstand bei dem Leasingnehmer nach dem sog. Right of Use Approach vor, dem auf der Passivseite eine korrespondierende Schuld gegenübersteht. Demnach wird beim Leasingnehmer für bilanzielle Zwecke nicht mehr zwischen Finance und Operate lease unterschieden. Die Regelungen werden eine erhebliche Auswirkung insbesondere auf die Jahresabschlüsse der Leasingnehmer von Sachanlagen wie Immobilien und hochwertiger Ausstattung haben.**

Den entscheidenden Einfluss wird diese neue Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 auf Verträge haben, die nicht in der rechtlichen Form eines Leasingverhältnisses konzipiert sind, jedoch die Nutzung eines Vermögenswerts gewähren und daher als Leasingverhältnis klassifiziert werden können.

Mit Bereitstellung des Leasinggegenstands sind beim Leasingnehmer

- ein Nutzungsrecht (das Right of Use Asset) und
- eine Leasingverbindlichkeit (als der Barwert der künftigen Leasingzahlungen) zu bilanzieren.

In den Folgeperioden wird das Right of Use Asset planmäßig (und ggf. außerplanmäßig) in der Regel linear abgeschrieben. Aus der Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit ergibt sich ein im Zeitverlauf abnehmender Zinsaufwand, wohingegen bisher als Operating Lease qualifizierte Leasingverhältnisse einen während der Vertragsdauer gleichmäßigen Aufwand unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ohne bilanzielle Auswirkungen auswiesen. Vereinfachungen gelten nach IFRS 16 bei kurzfristigen Leasingverhältnissen (mit einer Laufzeit von 12 Monaten oder weniger ab Datum des Vertragsbeginns) oder Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte.

Beim Leasinggeber wird weiterhin zwischen einer Finanzierungsleasingvereinbarung (Finance Lease) bzw. Mietleasingvereinbarung (Operating Lease) unterschieden. Somit bleiben die wesentlichen Bilanzierungsmechanismen erhalten.

## Änderungen in der Leasingbilanzierung

### Fazit:

- Da Operating-Leasing-Verhältnisse bisher nicht zu bilanzieren waren, ergab sich für Leasingnehmer ein erhebliches Off-Balance-Leasingpotenzial.
- Betroffen von dem neuen Standard sind IFRS-anwendende Unternehmen, die anlagenintensiv sind und bisher Leasing als Gestaltungsmittel einer verbesserten Flexibilität, als Finanzierungsalternative oder zur Bilanzoptimierung eingesetzt haben.
- Sale-and-Lease-Back-Gestaltungen sind als bilanzgestaltende Maßnahme künftig kritisch zu beurteilen, da auch diese Vertragsgestaltungen regelmäßig on-balance zu behandeln sein dürften.
- Zahlreiche bisher nicht als Finance Leasing eingeordnete Verträge, zum Beispiel Mietverträge über Mietimmobilien, sind künftig als Leasingverhältnis in der Bilanz des Leasingnehmers auszuweisen.
- Zwar wurden Leasingverhältnisse auch bisher schon regelmäßig von Bilanzanalysten erfasst, die Datenanalyse wird aber künftig genauer sein und kann zu Auswirkungen auf Kennzahlen des Unternehmens des Leasingnehmers (EBIT, EBITDA, Eigenkapitalquote, weitere durch die Bilanzverlängerung betroffene Kennziffern) mit entsprechenden Folgewirkungen für die mit Kreditgebern vereinbarten Covenants führen.
- Da der vom IASB gesetzte Zeitrahmen relativ knapp bemessen ist, um eine Vertragsinventur der bestehenden Leasingverhältnisse, deren künftige Bilanzierung und vor allem deren Auswirkungen auf die Bilanzrelationen und bestehende Covenants vorzunehmen, sind Unternehmen gut beraten, sich rechtzeitig mit dem neuen Standard und dessen Auswirkungen auseinanderzusetzen.
- Für den Immobilienmarkt sind neben den Auswirkungen auf die Bilanzierung der betroffenen Unternehmen Konsequenzen in Form eines Trends zu kürzeren Vertragsdauern der Leasingverhältnisse und zu höheren Immobilienpreisen vor allem von Immobilien in bevorzugten Lagen zu erwarten. Das IASB gewichtet die erhöhte Transparenz und Vergleichbarkeit der Bilanzen der Leasingnehmer allerdings höher als die genannten Bedenken, die im Verfahren zum neuen Standard vorgebracht wurden (zum Beispiel Stellungnahme ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., 13.09.2013).



# Option zur Umsatzsteuer beim Verkauf von Immobilien

Bei dem Verkauf von unternehmerisch genutzten Gewerbeimmobilien spielt die Option zur Umsatzsteuer eine bedeutende Rolle. Der Verkäufer optiert dabei regelmäßig im größtmöglichen Umfang zur Umsatzsteuer. Ohne dieses Wahlrecht wäre die Immobilienveräußerung steuerbefreit. Die Konsequenz: In diesem Fall müsste die Vorsteuer des Verkäufers auf die in den letzten zehn Jahren getätigten Investitionen in die Immobilie zeitanteilig korrigiert und zurückgezahlt werden.

Nur bei der Veräußerung einer vermieteten Immobilie kann die Option überflüssig sein, wenn der Käufer die Vermietung fortführt. In diesem Fall erübrigt sich die Option, weil umsatzsteuerlich eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen vorliegt. Es kommt dann nicht zu einer Korrektur der zuvor geltend gemachten Vorsteuer.

Ist die Qualifikation als Geschäftsveräußerung im Ganzen zweifelhaft, wird die Umsatzsteueroption dagegen regelmäßig vorsorglich ausgeübt.

Der Verzicht auf Steuerbefreiung kann dabei nach § 9 Absatz 3 UStG nur in dem gemäß § 311b Absatz 1 BGB notariell zu beurkundenden Vertrag erklärt werden. Mit Urteil vom 21. Oktober 2015 hat der Bundesfinanzhof (BFH) zudem entschieden, dass der Verzicht auf die Steuerbefreiung nur im (Erst-)Kaufvertrag erfolgen kann. Ein späterer Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung – etwa durch Vertragsergänzung – ist dagegen unwirksam, auch wenn die Ergänzung mit dem Verzicht notariell beurkundet wird. Der BFH ändert mit diesem Urteil seine bisherige Praxis und geht zudem über die Restriktionen der Finanzverwaltung hinaus, die sowohl die Option als auch ihren Widerruf zumindest bis

zur formellen Bestandskraft der jeweiligen Jahressteuerfestsetzung zulässt. Es bleibt daher abzuwarten, ob die Finanzverwaltung die restriktive Sichtweise des BFH ebenfalls übernimmt.

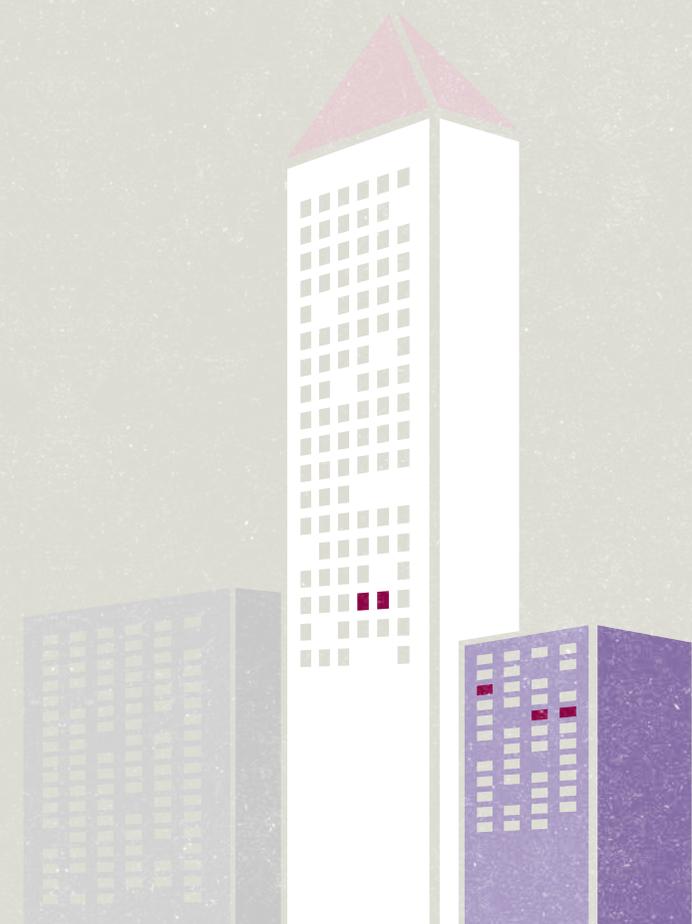
---

## Praxishinweis

---

Bei Fragen im Zusammenhang mit Umsatzsteuerklauseln in Kauf- und auch Mietverträgen beraten wir Sie gerne.

---



## Hier treffen Sie uns:

Veranstaltung	Zeitraum	Veranstaltungsort
<b>MIPIM</b>	15. – 18. März 2016	Cannes
<b>Seminar: „Immobilientransaktionen im Steuerrecht“ (Verlag Dr. Otto Schmidt)</b>	11. Mai 2016/ 16. November 2016	Köln/ Frankfurt
<b>Tag der Immobilienwirtschaft (ZIA)</b>	8. Juni 2016	Berlin
<b>Kölner Steuerkonferenz „Immobilienbesteuerung“ (Fachinstitut der Steuerberater)</b>	29. September 2016	Köln
<b>Expo Real</b>	4. – 6. Oktober 2016	München



# Ihre Ansprechpartner

## Leiter Industriegruppe



**Dr. Thomas Wagner**  
Associate Partner, Düsseldorf (Tax)  
T +49 211 9524 8431  
E [thomas.wagner@wkg.com](mailto:thomas.wagner@wkg.com)

## Audit



**Bernd Hoffmann**  
Associate Partner, Düsseldorf  
T +49 211 9524 8779  
E [bernd.hoffmann@wkg.com](mailto:bernd.hoffmann@wkg.com)



**Susanne Kauermann**  
Associate Partner, Düsseldorf  
T +49 211 9524 8777  
E [susanne.kauermann@wkg.com](mailto:susanne.kauermann@wkg.com)



**Cornelia von Oertzen**  
Partner, Hamburg  
T +49 40 432186 240  
E [cornelia.vonoertzen@wkg.com](mailto:cornelia.vonoertzen@wkg.com)

## Tax



**Tobias Engelmann**  
Associate Partner, München  
T +49 89 36849 4228  
E [tobias.engelmann@wkg.com](mailto:tobias.engelmann@wkg.com)



**Nicole Krawutschke**  
Partner, Frankfurt am Main  
T +49 69 905598 642  
E [nicole.krawutschke@wkg.com](mailto:nicole.krawutschke@wkg.com)



**Stephan Johannes Maier**  
Associate Partner, Stuttgart  
T +49 711 1687 147  
E [stephanjohannes.maier@wkg.com](mailto:stephanjohannes.maier@wkg.com)



**Ulrike Slotty-Harms**  
Associate Partner, Düsseldorf  
T +49 211 9524 8228  
E [ulrike.slottyharms@wkg.com](mailto:ulrike.slottyharms@wkg.com)

# Ihre Ansprechpartner

## Governance, Risk & Compliance



**Dr. Matthias Bauer**  
Senior Consultant, Düsseldorf  
T +49 211 9524 8558  
E [matthias.bauer@wkgt.com](mailto:matthias.bauer@wkgt.com)



**Dr. Frank Hülsberg**  
Senior Partner, Düsseldorf  
T +49 211 9524 8527  
E [frank.huelsberg@wkgt.com](mailto:frank.huelsberg@wkgt.com)

## Corporate Finance & Advisory Services



**Stefan Blum**  
Partner, Düsseldorf  
T +49 211 9524 8561  
E [stefan.blum@wkgt.com](mailto:stefan.blum@wkgt.com)



**Silke Jacobs**  
Associate Partner, Düsseldorf  
T +49 211 9524 518  
E [silke.jacobs@wkgt.com](mailto:silke.jacobs@wkgt.com)

Warth & Klein Grant Thornton ist eine der größten mittelständischen, partnerschaftlich geführten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in Deutschland.

Über 750 Kolleginnen und Kollegen engagieren sich mit Persönlichkeit, Verantwortungsbewusstsein, Flexibilität und Innovationsbewusstsein an 10 Standorten in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Corporate Finance & Advisory Services und Private Finance.

## Persönlichkeit ist unsere Stärke

Vor dem Hintergrund zunehmender Komplexität und Internationalität sind Vertrauen und Kontinuität entscheidende Faktoren für eine langfristige und sehr gute Zusammenarbeit. Unsere Mitarbeiter sind engagierte Branchenexperten, die sich mit Ihren unternehmerischen Herausforderungen identifizieren und Ihnen Persönlichkeit und professionelle Betreuung aus einer Hand bieten.

## Wir kennen den Markt International

Wir sind Ihr fester und zuverlässiger Ansprechpartner und stellen unser Know-how in Ihren Dienst. Mit Ihnen zusammen definieren wir Ziele, stimmen die Vorgehensweise ab und meistern gemeinsam die Herausforderungen. Unsere Mitarbeiter sind über die aktuellen Branchenentwicklungen informiert und unsere Beratungsleistung ist stets auf dem neuesten Stand.

Als Mitgliedsfirma der weltweiten Organisation von Grant Thornton International Ltd. verfügen wir über umfangreiche Erfahrungen und sind über länderspezifische Entwicklungen bestens informiert. Die Grant Thornton International Ltd. ist eine Organisation unabhängiger Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften mit einem Umsatz von 4,5 Milliarden US-Dollar. Mit über 40.000 Mitarbeitern in 130 Ländern und an 700 Standorten weltweit ist Grant Thornton an allen wesentlichen Finanzzentren vertreten. Wir sind dort, wo Sie sind. Durch unsere Mitgliedschaft im Netzwerk Grant Thornton International haben wir Zugriff auf das gesamte Leistungsspektrum dieser leistungsfähigen Organisation.

# Sichern Sie sich unsere Branchenkompetenz

Weltweit mit über 40.000 Mitarbeitern und über 700 Büros in rund 130 Ländern für Sie vor Ort



## Experten auch in Ihrer Nähe

Aachen, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart, Viersen, Wiesbaden

**Kontakt** [wkg.com/unternehmen/standorte](http://wkg.com/unternehmen/standorte)



Warth & Klein Grant Thornton AG ist die deutsche Mitgliedsfirma von Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International). Die Bezeichnung Grant Thornton bezieht sich auf Grant Thornton International oder eine ihrer Mitgliedsfirmen. Grant Thornton International und die Mitgliedsfirmen sind keine weltweite Partnerschaft. Jede Mitgliedsfirma erbringt ihre Dienstleistungen eigenverantwortlich und unabhängig von Grant Thornton International oder anderen Mitgliedsfirmen. Sämtliche Bezeichnungen richten sich an beide Geschlechter.  
Stand: 03/2016