

© DRSC e.V. || Zimmerstr. 30 || 10969 Berlin || Tel.: (030) 20 64 12 - 0 || Fax.: (030) 20 64 12 - 15  
[www.drsc.de](http://www.drsc.de) - [info@drsc.de](mailto:info@drsc.de)

Diese Sitzungsunterlage wird der Öffentlichkeit für die FA-Sitzung zur Verfügung gestellt, so dass dem Verlauf der Sitzung gefolgt werden kann. Die Unterlage gibt keine offiziellen Standpunkte der FA wieder. Die Standpunkte der FA werden in den Deutschen Rechnungslegungs Standards sowie in seinen Stellungnahmen (Comment Letters) ausgeführt.  
Diese Unterlage wurde von einem Mitarbeiter des DRSC für die FA-Sitzung erstellt.

## IFRS-FA – öffentliche SITZUNGSUNTERLAGE

Sitzung:	44. IFRS-FA / 09.12.2015 / 14:15 – 14:45 Uhr
TOP:	06 – IASB-ED/2015/9 Transfers of Investment Property
Thema:	Vorstellung/Diskussion des IASB-Entwurfs
Unterlage:	44_06b_IFRS-FA_InvProp_Diskussionsgrundlage

# 1. Hintergrund (1/3)



## Grundlegende IAS 40-Regelungen

- IAS 40.5: Definition „Investment Property“ (=Anlageimmobilie)

**Investment property** is property (land or a building—or part of a building—or both) held (by the owner or by the lessee under a finance lease) to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for:

- (a) use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or
- (b) sale in the ordinary course of business.

- IAS 40.8/9: Anwendungsbereich

8. The following are examples of **investment property** ...

9. The following are examples of items that are **not investment property** and are therefore outside the scope of this Standard ...

- IAS 40.30: Folgebewertung

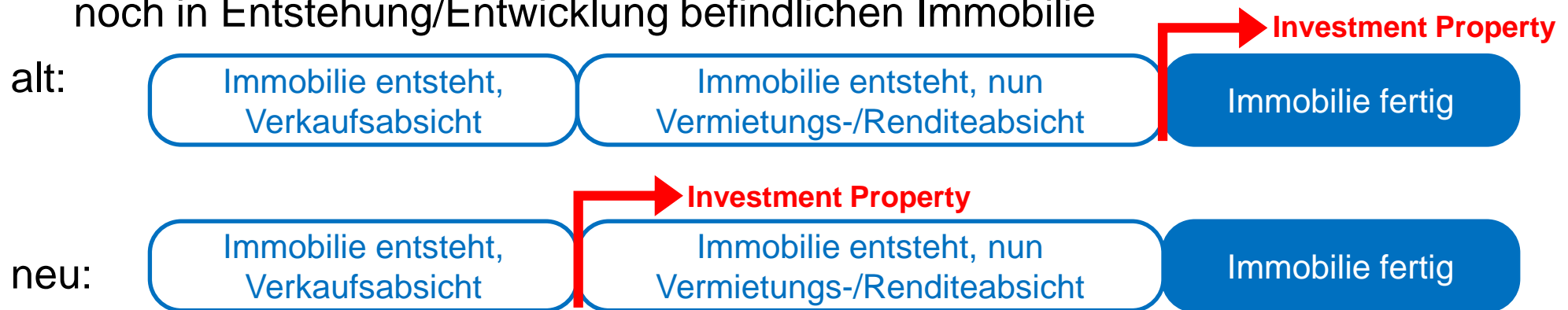
With the exceptions noted in paragraphs 32A and 34, an entity shall choose as its accounting policy either the **fair value model** in paragraphs 33–55 or the **cost model** in paragraph 56 and shall apply that policy to all of its investment property.

# 1. Hintergrund (2/3)



## IAS 40-Änderung von 2008 (AIP)

- Änderung des Anwendungsbereichs von IAS 40: Immobilie in Entstehung/Entwicklung wird Teil des Anwendungsbereich (Verschiebung von Tz. 9 in Tz. 8)
- Anpassung der Regelung zur Statusänderung („*transfers*“): Streichung des Beispiels (e), wenn für eine Immobilie die Entstehungs-/Entwicklungsphase beendet wird (Änderung der Beispielliste in Tz. 57)
- faktisch: nicht erst der Abschluss der Entwicklungs-/Entstehungsphase führt zu einem (möglichen) Transfer, sondern schon die Nutzungsänderung einer immer noch in Entstehung/Entwicklung befindlichen Immobilie



# 1. Hintergrund (3/3)

---



## Ungeklärte Fragestellung / Änderungsbedarf

- Fallbeispiel: Immobilie in Entstehung → während der Entstehung ändert sich Nutzungsabsicht von Verkauf in Vermietung
- Problem nach der IAS 40-Änderung von 2008:
  - Prinzip in IAS 40.57 will für diesen Fall
    - (a) Definition Anlageimmobilie als erfüllt und
    - (b) Statusänderung („*transfer*“) als zutreffend erklären
  - Beispielliste in IAS 40.57 widerspricht diesem Prinzip, da Liste abschließend ist und keines der Beispiele (a)-(d) das Fallbeispiel einschließt

→ **Frage: Versehen? Wenn ja, dann Änderung Tz. 57 erforderlich**

## 2. Änderungsvorschlag (1/2)

---



### Stärkung des Prinzips sowie Beispielliste (Änderung IAS 40.57)

- Prinzip wird gestärkt und lautet nun:
  - Statusänderung („*transfer*“) immer dann, und nur dann, wenn Nutzungsänderung („*change in use*“) vorliegt,
  - sofern hierfür ein hinreichender Beleg („*evidence*“) existiert, und
  - wenn unter Berücksichtigung eines Beurteilungsspielraums die Definition einer Anlageimmobilie **erfüllt** bzw. **nicht mehr erfüllt** ist
- Liste von Beispiel nunmehr als nicht abschließend formuliert

### Erstanwendung (Ergänzung IAS 40.85F)

- verpflichtend ab 1.1.20XX (Datum vorerst offen)
- vorzeitige Anwendung zulässig
- rückwirkend in Einklang mit IAS 8

## 2. Änderungsvorschlag (2/2)

---



### Begründung (BC1-7)

- Hintergrund: Anpassung der Regeln zur Statusänderung („*transfer*“), also Tz. 57, durch das AIP 2008
- Prinzip: unverändert, insb. „[Transfer] immer dann, und nur dann, wenn...“
- Anwendungsfälle: unverändert selten
- Liste von Anwendungsfällen: war schon immer als beispielhaft gemeint, jedoch versehentlich als abschließend formuliert  
→ hier Korrektur: nunmehr nicht abschließend
- erörtertes Beispiel einer Immobilie in Entstehung/Entwicklung: fällt explizit unter das Prinzip in Tz. 57
- keine Ergänzung weiterer Beispiele, da Änderungsvorschlag vorrangig auf Stärkung des (unveränderten) Prinzips in Tz. 57 abzielt

### 3. Fragen zum Entwurf (1/1)

---



#### **Question 1—Proposed Amendment**

The IASB proposes to amend paragraph 57 of IAS 40 to:

- a) state that an entity shall transfer a property to, or from, investment property when, and only when, there is evidence of a change in use. A change in use occurs when the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property.
- b) re-characterise the list of circumstances set out in paragraph 57(a)–(d) as a non-exhaustive list of examples of evidence that a change in use has occurred instead of an exhaustive list.

Do you agree? Why or why not?

#### **Question 2—Transition Provisions**

The IASB proposes retrospective application of the proposed amendment to IAS 40. Do you agree? Why or why not?