

Real I.S. Info Real I.S. Grundvermögen

Thema: Handelsbilanzielle Behandlung der Beteiligungserträge



München, im Juli 2019

Ausschüttung 2018

Die Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG („RGV“) hat für das Geschäftsjahr 2018 zum 30.06.2019 eine Ausschüttung in Höhe von 4% (insgesamt 2.760.000 EUR) vorbehaltlich der nachträglichen Genehmigung durch die Gesellschafterversammlung an die Gesellschafter ausgeschüttet.

Die Ausschüttung für 2018 ist handelsrechtlich nicht vollständig durch das realisierte Ergebnis des RGV abgedeckt, d.h. sie beinhaltet eine Substanzausschüttung. Ca. 66 % des Ausschüttungsbetrags für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 resultiert aus ordentlichen Erträgen des RGV. Ursprünglich war eine nahezu vollständige Abdeckung prognostiziert. Im Rahmen der zum 30.06.2019 erfolgten Ausschüttung in Höhe von 4,00 % bedeutet dies bei einer beispielhaften Beteiligungssumme von 1 Mio. EUR eine um ca. 13.600 EUR höhere Substanzausschüttung.

Die Abweichung resultiert im Wesentlichen daraus, dass der Beitrag der Immobilie Fronhofer Galeria, Bonn aufgrund niedrigerer Mieteinnahmen und höherer Ausgaben nicht plangemäß erfolgte.

Mindermieteinnahmen resultieren aus geringeren Umsatzerlösen, frühzeitigeren Anschlussvermietungen und teilweise nicht korrigierter Mietsollstellungen. Die Hausverwaltung wurde zwischenzeitlich ausgetauscht. Die erhöhten Ausgaben liegen ursächlich in höheren Umbaukosten bei Nachvermietungen und angefallenen Vermietungsprovisionen aufgrund Mietvertragsverlängerungen die zu einem späteren Zeitpunkt geplant waren. Hierdurch konnte jedoch frühzeitig Einnahmensicherheit für diese Flächen (SICAV, Deichmann, Eis Café Gashi und dm) generiert werden. Ferner entstanden Kosten für die Hochwasserschutzanlage, ein Starkregenkonzept sowie höhere nicht umlegbare Nebenkosten. Dies resultiert unter anderem aus vom Ankermieter H&M mietvertraglich vereinbarten niedrigeren Pauschalen.

Aufgrund der fortgesetzten Mieteinnahmensituation und gemäß Marktentwicklung erwarteten niedrigeren Umsatzerlösen wird sich der Anteil der Ausschüttung aus dem realisiertem Ergebnis stetig erhöhen und spätestens ab 2021 von einem Erreichen einer reinen Ertragsausschüttung ausgegangen.

Die Ausschüttung erfolgt ab 2019 aus heutiger Sicht in Höhe von 4,50%.

Nachfolgende Informationen sollen Sie bei der handelsrechtlichen Erfassung entsprechend unserem Kenntnisstand der bilanziellen Behandlung, analog unserer Ausführungen des Vorjahres, unterstützen:

Bilanzierung des Anteils am RGV als Wertpapier nach RechKredV...

Bei der Beteiligung am RGV handelt es sich um einen Anteil an einem Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Der Gesetzgeber hat in der RechKredV (§ 7 RechKredV) eine Gleichstellung der Investmentgesellschaften - und damit der Investmentkommanditgesellschaft – („Investment-KG“) mit

den Anteilen an Sondervermögen und Aktien vorgenommen. Banken weisen Beteiligungen an einem Investmentvermögen nach KAGB insofern im Posten Nr. 6 "Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere" aus.

Insofern ist nicht abschließend klar, ob die Zusammenfassung der Investmentvermögen nach KAGB gemäß § 7 RechKredV unabhängig von deren rechtlicher Ausgestaltung als Sondervermögen oder Investment-KG auch eine gleichartige Behandlung bei der Ertragsvereinnahmung nach sich zieht oder nicht. Insofern könnte aus der Änderung in § 7 RechKredV auch eine Ausstrahlwirkung auf die Frage der Ergebnisvereinnahmung abgeleitet werden:

Konkret geht es um die Frage, ob Erträge aus als Wertpapiere bilanzierte Anteile an Investment-KGs nach KAGB

1. einheitlich nach den für Wertpapiere geltenden Grundsätzen als Beteiligungserträge zu bilanzieren sind, so wie dies für Investment-Sondervermögen gilt; oder
2. ungeachtet des einheitlichen Bilanzansatzes als Wertpapier gemäß der rechtlichen Ausgestaltung des Investmentvermögens nach den für Personengesellschaften geltenden Grundsätzen des Instituts der Wirtschaftsprüfer („IDW“) des RS HFA 18 zu bilanzieren sind.

... lässt offen, ob Bilanzierung der Erträge aus der Investment-KG nach Grundsätzen für Wertpapiere erfolgt ...

Der wesentliche Unterschied der beiden Auslegungen ist, dass Beteiligungserträge aus Wertpapieren grundsätzlich handelsrechtlich als Ertrag erfasst werden können, auch wenn darin Kapitalrückzahlungen erhalten sind.

Um Kapitalrückzahlungen handelt es sich insbesondere, wenn eine Personen- bzw. Investmentgesellschaft in gesellschaftsvertraglich zulässiger Weise freie Liquidität an die Gesellschafter auszahlt, ohne dass es sich dabei um die Ausschüttung laufender bzw. stehen gelassener Gewinne handelt (IDW RS HFA 18 Tz. 25, 27). Die entsprechenden Angaben zur Ausschüttung können dem Jahresbericht der Investment-KG im Abschnitt „Verwendungsrechnung“ entsprechend § 24 Abs. 1 KARBV entnommen werden. Hauptbestandteil des als Beteiligungsertrag zu erfassenden Gewinnanteils ist somit regelmäßig das entsprechend § 22 Abs. 3 KARBV ermittelte realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres.

Bei Wertpapieren können lediglich im Falle von ordentlichen Kapitalherabsetzungen, nicht jedoch Liquiditätsausschüttungen, Substanzausschüttungen zu bilanzieren sein, die den Beteiligungsansatz erfolgsneutral vermindern können.

Die Frage der ergebniswirksamen Vereinnahmung ist hierbei in der Praxis aus der Perspektive des Investors zu beantworten. So können (Zwischen-) Ausschüttungen von Sondervermögen regelmäßig dann als Ertrag vereinnahmt werden, wenn diese durch entsprechende stille Reserven an dem Sondervermögen abgedeckt sind. Übertragen auf die Beteiligung am RGV könnte die Ausschüttung dann ertragswirksam im Jahresabschluss 2018 vereinnahmt werden, wenn die jeweils beteiligte Sparkasse über ausreichende stille Reserven hinsichtlich ihrer Beteiligung an dem Fonds verfügt.

... oder nach Grundsätzen für Personengesellschaften ...

Bei Zugrundelegung des IDW RS HFA 18 soll bezüglich der handelsrechtlichen Ertragsvereinnahmung allein auf die Rechtsform abzustellen sein, mit der Folge, dass die Ausschüttung des RGV nur dann ertragswirksam vereinnahmt werden kann, soweit sie durch den laufenden Jahresüberschuss der Gesellschaft oder durch die Ausschüttung von seit Beitritt des Gesellschafters thesaurierte Gewinne gedeckt ist.

Im Geschäftsjahr 2018 wäre nach diesem Verständnis die Ausschüttung des RGV gemäß dem geprüften Jahresabschluss nicht vollständig durch das realisierte Ergebnis der Gesellschaft gedeckt, sondern zu einem Teil als Substanzausschüttung erfolgsneutral als ergebnisneutrale Minderung des Beteiligungsbuchwerts am RGV zu behandeln und im Anlagengitter als Beteiligungsabgang auszuweisen.

Unabhängig von den Regelungen des IDW RS HFA 18 verweisen wir auf das vorstehend dargestellte Argument, dass aus der Gleichstellung der Investmentgesellschaften mit den Anteilen an Sondervermögen eine Ausstrahlwirkung auf die Frage der Ergebnisvereinnahmung abgeleitet werden kann. Dies könnte nach Rücksprache mit Ihrem Wirtschaftsprüfer möglicherweise eine abweichende Erfassung der Beteiligungserträge ermöglichen. Wir empfehlen Ihnen, diesen Aspekt mit Ihrem Abschlussprüfer/ Verbandsprüfer zu diskutieren.

... und Auswirkungen auf künftige Auszahlungen des RGV.

Das Thema der Substanzausschüttungen resultiert im Wesentlichen daraus, dass Liquiditätsauszahlungen geleistet werden trotz handelsrechtlicher Verluste der Fondsgesellschaft. Die Verluste resultieren aus Kosten, die in der Platzierungs- und Investitionsphase des RGV entstanden sind. Prognosegemäß sollten ungeachtet der Verlustvorträge die Auszahlungen des RGV in künftigen Jahren überwiegend aus Erträgen bestehen- und sich damit die Frage der handelsrechtlichen Bilanzierung von Substanzausschüttungen aus dem RGV entschärfen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Hinweis

Der Vollständigkeit halber möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es sich bei den vorstehenden Ausführungen um eine unverbindliche Einschätzung unserer Fachabteilungen handelt. Die Real I.S. übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass sich die handels- und/oder steuerrechtliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Auslegungen der Finanzverwaltung oder der relevanten Rechnungslegungsgremien (z.B. IDW) nicht ändert. Die Informationen ersetzen keine individuelle Rechts- und/oder Steuerberatung. Daher empfehlen wir Ihnen einen fachkundigen Wirtschaftsprüfer bzw. Rechts- oder Steuerberater zu konsultieren und die individuellen bilanziellen und ggf. steuerlichen Auswirkungen in eigener Verantwortung zu prüfen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Disclaimer

Die Inhalte dieser Real I.S. Info werden von der Real I.S. AG mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt. Diese Real I.S. Info dient ausschließlich zu Informationszwecken und ist weder zur Nutzung als Anlageempfehlung bestimmt noch dazu geeignet. Irrtümer und Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.