

Vera Reese, Thomas Wiegelmann

Prüfungsstandard 545 und Immobilienbewertung

«Prüfung von Fair Values» und Diskussion der Auswirkungen auf die Bewertungspraxis

Der neue Prüfungsstandard PS 545 regelt die Zuständigkeiten von Unternehmensleitung, Abschlussprüfer und externen Experten im Zusammenhang mit der Prüfung von «Fair Values». Für externe Immobilienbewertungsexperten ergeben sich daraus neue Anforderungen. Dabei stehen vor allem die Begründung der Methodenwahl, die Definition des Wertbegriffs sowie die transparente Offenlegung von wesentlichen wertrelevanten Annahmen im Vordergrund.

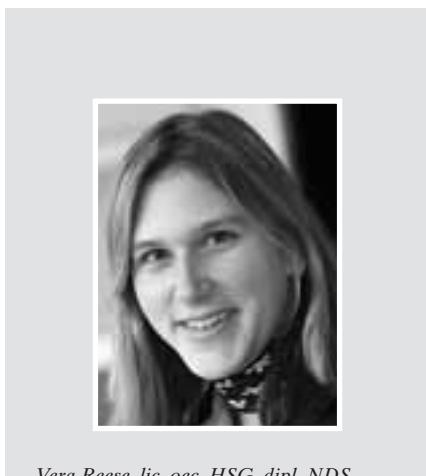
Mit dem *Prüfungsstandard 545 (PS 545)* «Prüfung von Fair Values (Bewertungen und Angaben)» hat die Treuhänder-Kammer am 11. Juni 2004 einen PS verabschiedet, welcher die Prüfung von Fair Values im generellen und damit auch den bilanziellen Umgang mit Immobilienwerten im speziellen neu regeln und vereinheitlichen soll. Der Standard gilt für die Prüfung von Abschlüssen für Perioden, die am 1. Januar 2005 oder danach beginnen. Der vorliegende PS 545 entspricht dabei den *International Standards on Auditing (ISA) 545*. Der Prüfungsstandard regelt, welche Anforderungen an die Unternehmensleitung, den Abschlussprüfer und möglicherweise involvierte unabhängige Drittexperten im Zusammenhang mit Fair Values gestellt werden, definiert die Arbeitsteilung der drei Parteien und legt Umfang und Qualität der Abschlussprüfung fest.

1. Einleitung

Die Bewertung und Rechnungslegung von Liegenschaften nach dem Fair Value Accounting hat sich in den vergangenen Jahren in der Immobilienwirtschaft durchgesetzt. Waren es zunächst die internationalen Gesellschaften, welche einen Jahresabschluss nach *International Financial Accounting Standards (IFRS)* oder Swiss GAAP FER vorgenommen haben, so sehen sich heute zunehmend auch kleinere und mittlere Gesellschaften mit einem komplexeren und für den Unternehmenserfolg massgeblichen Bewertungsprozess konfrontiert. Zudem gilt ab 1. Januar 2004 der Standard Swiss GAAP FER 26, welcher die Rechnungslegung respektive die Marktwertbewertung von Liegenschaften für Personalvorsorgeeinrichtungen zum Inhalt hat.

Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung von Immobiliengesellschaften respektive Unternehmen mit Liegenschaften hat die Revisionsgesellschaft, die durch das bilanzierende Unternehmen oder externe Bewertungsexperten

ermittelten Immobilienwerte zu prüfen und im Zuge des Gesamtmandats zu testieren. Dabei stellt sich regelmässig die Frage, nach Art und Umfang der durchzuführenden Prüfungsarbeiten für den Immobilienbestand sowie einer adäquaten Abgrenzung von den durch den Bewerter geleisteten Arbeiten.



Vera Reese, lic. oec. HSG, dipl. NDS
ETHZ in Raumplanung, Senior Associate,
Real Estate Corporate Finance, Ernst & Young AG, Zürich

Im folgenden werden zuerst die Anforderungen an die drei involvierten Parteien – Unternehmensleitung, Abschlussprüfer und Drittexperten – gemäss dem Schweizer PS 545 aufgezeigt und auf Auswirkungen auf die Revisionspraxis untersucht. In einem zweiten Teil werden die Auswirkungen des neuen Prüfungsstandards auf die Bewertungspraxis von externen Bewertungsexperten diskutiert.

2. Anforderungen und Aufgabenteilung der im Abschluss involvierten Parteien

2.1 Anforderungen an die Unternehmensleitung

Gemäss PS 545, Ziffer 4, ist die Unternehmensleitung für die Erstellung von Fair-Value-Bewertungen verantwort-

lich. Sie muss einen entsprechenden Prozess einrichten, angemessene Bewertungsmethoden auswählen, wesentliche Schätzungen identifizieren und abstützen sowie sicherstellen, dass die Darstellung und Offenlegung der Bewertungen den anzuwendenden Rechnungslegungsnormen entsprechen. Die Unternehmensleitung kann die Fair-Value-Bewertungen gemäss PS 545, Ziffer 12, durch einen externen Experten durchführen lassen. Die explizite Regelung erfolgt durch die anzuwendenden Rechnungslegungsstandards sowie insbesondere den Börsenvorschriften.

Da das Ergebnis von Fair-Value-Bewertungen von den Plänen und Absichten der Unternehmensleitungen abhängen

der Fair-Value-Bewertung vernünftig sind und ob sie die Absicht und Fähigkeit der von der Unternehmensleitung gewählten Vorgehensweise angemessen widerspiegeln (PS 545, Ziffer 63). Sind externe Experten in die Bewertung der Fair Values involviert, erfüllen sie diese Pflicht des Unternehmens, indem sie mit einem Bewertungstestat die Angemessenheit der Bewertung bestätigen.

2.2 Anforderungen an den Abschlussprüfer

Der Abschlussprüfer hat erwartungsgemäss die umfangreichsten Aufgaben im Prüfungsprozess von Fair Values. Sie lassen sich grob in drei Hauptgruppen

«Eine wichtige Aufgabe des Abschlussprüfers ist die Überprüfung der Angemessenheit der Methodenwahl.»

kann, ist es sinnvoll, diese Pläne mit den Ergebnissen offenzulegen (PS 545, Ziffer 23). Für Immobilien können sich solche Pläne und Absichten beispielsweise auf die Strategien «Halten», «Verkaufen» oder «Sanieren» beziehen.

Bewertungs- und Bilanzierungsstichtag können auseinanderliegen. In diesem Falle muss gemäss PS 545, Ziffer 36, die Unternehmensleitung veränderte Umstände zwischen den beiden Stichtagen berücksichtigen.

Fair-Value-Bewertungen basieren zu einem grossen Anteil auf Annahmen über Marktbedingungen oder zukünftige Ereignisse, die im Ermessungsspielraum des für die Bewertung Zuständigen liegen. Die Unternehmensleitung ist verpflichtet, dem Abschlussprüfer auf sein Verlangen hin Sensitivitätsanalysen für die als besonders sensibel identifizierten Annahmen vorzulegen (PS 545, Ziffer 45).

Schlussendlich ist die Unternehmensleitung verpflichtet, eine schriftliche Erklärung abzugeben, die bestätigt, dass die wertbestimmenden Annahmen in

unterteilen: Erlangung des Verständnisses für den Bewertungsprozess, die Einschätzung des inhärenten Risikos und des Kontrollrisikos sowie die Prüfung der Konsistenz der Bewertungen mit den anzuwendenden Rechnungslegungsnormen.



Thomas Wiegelmann, Diplom-Betriebswirt, Chartered Surveyor (MRICS), Immobilienökonom (ebs), Senior Associate, Real Estate Corporate Finance, Ernst & Young AG, Zürich

2.2.1 Verständnis für den Bewertungsprozess

Gemäss PS 545, Ziffer 10, muss der Abschlussprüfer ein Verständnis für Fair-Value-Bewertungen und -Angaben erlangen. Dieses Verständnis muss ausreichen, um einen zielgerichteten Prüfungsansatz zu entwickeln. Ziffer 12 erwähnt mehrere Aspekte, die vom Abschlussprüfer zur Gewinnung dieses Verständnisses in Betracht gezogen werden sollten. Dies sind unter andren:

- Fachkompetenz und Erfahrung des Bewerters,
- der Stellenwert,
- der angewendeten Informations- und Kommunikationstechnologie,
- das Ausmass der Involvierung einer Dienstleistungsorganisation oder eines Drittexperten,
- die Qualität der Dokumentation über die Bewertungsannahmen,
- die eingesetzten Methoden,
- die Integrität von Bewertungsmodellen und Informationssystemen sowie
- die Kontrolle von Konsistenz, Aktualität und Verlässlichkeit der Input-Daten.

2.2.2 Einschätzung des inhärenten Risikos und des Kontrollrisikos

Ziffer 33 des PS 545 gibt dem Abschlussprüfer vor, die Fair-Value-Bewertungen und -Angaben des Unternehmens zu prüfen, und zwar auf Basis seiner Einschätzung des inhärenten Risikos und des Kontrollrisikos. Folgende in den Ziffern 34 bis 55 umschriebenen Prüfungshandlungen können zur Einschätzung des Risikos notwendig sein:

- Die Prüfung der wesentlichen Annahmen des Bewertungsmodells und der zugrunde liegenden Input-Daten (Ziffern 39–49).
- Der Beizug eines Experten zur Erstellung einer unabhängigen Fair-Value-Schätzung (Ziffer 52).
- Beurteilung der Auswirkung von Ereignissen nach dem Bilanzstichtag auf die Fair-Value-Bewertung und -Angaben (Ziffern 53–55).
- Sollte die Einsichtnahme in einen Vermögenswert zur Bestimmung seines Fair Value von hoher Bedeutung sein, kann sich der Abschlussprüfer

im Falle von Immobilien zu einer Be- sichtigung entscheiden (Ziffer 36).

Besonderes Augenmerk legt der neue Prüfungsstandard auf die Kontrolle von wertrelevanten Annahmen, die das Ergebnis von Fair-Value-Bewertungen wesentlich beeinflussen können. Der Abschlussprüfer basiert seine Prüfungen auf den Informationen, die ihm zum Zeitpunkt der Prüfung zur Ver- fügung stehen. Er ist nicht verpflichtet, zukünftige Bedingungen, Transaktio- nen oder Ereignisse zu bestimmen. In den Ziffern 41 bis 48 werden dem Ab- schlussprüfer verschiedene zu prüfende Aspekte bezüglich der gewählten An- nahmen vorgegeben. Die wichtigsten sind:

- die Prüfung der Annahmen unter Berücksichtigung der gewählten Be- wertungsmethode (Ziffer 41),
- die Qualifizierung der Verlässlichkeit der Quellen, die zur Stützung von Annahmen dienen (Ziffer 42),
- die Konsistenz von voneinander ab- hängigen Annahmen (Ziffer 46) so- wie
- die Beurteilung, ob verwendete hi- storische Finanzinformationen als Basis für Annahmen repräsentativ sind (Ziffer 48).

Eine weitere wichtige Aufgabe des Abschlussprüfers ist die Überprüfung der Angemessenheit der Methoden- wahl. Stehen nach den anzuwendenden Rechnungslegungsnormen verschiedene Methoden zu Wahl oder sehen diese keine bestimmte Methode vor, muss der Abschlussprüfer beurteilen, ob die angewandte Methode unter den jewei- ligen Umständen diesen Normen ent- spricht (Ziffer 24). Zudem muss der Abschlussprüfer beurteilen, ob das Unter- nehmen die zugrundegelegte Methode konsistent angewendet hat (Zif- fer 27).

2.2.3 Konsistenz mit den Rechnungslegungsnormen

Gemäss PS 545, Ziffer 3, muss der Abschlussprüfer hinreichende und an- gemessene Prüfungs- nachweise dafür erlangen, dass Fair-Value-Bewertun- gen und -Angaben den anzuwendenden Rechnungslegungsnormen ent- sprechen. In diesem Zusammenhang

muss der Abschlussprüfer die Absicht sowie die Fähigkeit der Unternehmens- leitung kennen, falls diese für die Fair- Value-Bewertungen und -Annahmen relevant sind (Ziffer 22): Dafür kon- sultiert der Prüfer den Umsetzungs- grad der Absichten in der Vergangen- heit, schriftliche Pläne, beurteilt die Be- gründung einer Strategiewahl und die Fähigkeit der Unternehmensleitung zu einer bestimmten Vorgehensweise. Zu- dem kontrolliert der Abschlussprüfer, ob die Angaben über Fair Values im Abschluss des Unternehmens den an- zuwendenden Rechnungslegungsnor- men entsprechen (Ziffer 56).

kontext des neuen Standards weit rei- chende Auswirkungen auf die Praxis von externen Bewertungsexperten. Diese werden in den kommenden Ab- schnitten erläutert und diskutiert.

3.1 Gesteigerte Erwartungen an den Bewertungsexperten

3.1.1 Definiertes Auftragsverhältnis

Wird ein externer Bewertungsexperte beauftragt, Einzelobjekte oder Immo- bilienportfolios zu bewerten, so ist es aus Gründen einer klaren Auftragsfor-

«Die Unternehmensleitung ist verpflichtet, eine schriftliche Erklärung abzugeben, die bestätigt, dass die wertbestimmenden Annahmen in der Fair-Value-Bewertung vernünftig sind.»

2.3 Anforderungen an den externen Experten

Der externe Experte kann entweder von der Unternehmensleitung für die Ermittlung der Fair Values zugezogen werden oder von dem Abschlussprüfer aufgefordert werden, eine unab- hängige Second Opinion zu erstellen. Im ersten Fall werden die meisten Aufga- ben der Unternehmensleitung an den Experten weitergegeben, wie zum Bei- spiel die Erstellung von Sensitivitäts- analysen oder die Erstellung eines Be- wertungstestes.

Ist ein externer Experte in den Prozess des Unternehmensabschlusses invol- viert, zeichnet er Verantwortung für die Angemessenheit und Plausibilität der Annahmen und Methoden sowie deren Umsetzung (Ziffer 32).

3. Auswirkungen auf die Bewertungspraxis von externen Bewertungsexperten

Was in PS 545, Ziffer 32, in einem Satz kurz umrissen wird, hat im Gesamt-

mulierung und späteren Nachvollzieh- barkeit durch Dritte sowie den Ab- schlussprüfer wesentlich, Art und Um- fang der zu erbringenden Leistungen abschliessend und schriftlich zu defi- nieren. Dabei ist der Ausweis des Be- wertungszwecks sowie des anzuwen- denden Standards zentraler Bestand- teil des Auftrags.

3.1.2 Wertdefinition von zentraler Bedeutung

Bei Unternehmen, welche gleichzeitig verschiedenen Rechnungslegungs- grundsätzen unterworfen sind, kann es vorkommen, dass zwei oder gar drei verschiedene Wertbegriffe für dieselbe Liegenschaft herhalten müssen.

Entsprechend muss bei der Verwen- dung der jeweiligen Bilanzwerte des- sen Definition und Grundlagen der Ermittlung nach Massgaben der anzu- wendenden Rechnungslegungsnormen für den Abschlussprüfer offenkundig sein. Auch ist bei der Berechnung von Kennzahlen und der Ableitung von Analysen stets eine vergleichbare Aus- gangslage der Bewertung zu überprü- fen.

3.1.3 Methodenvielfalt

Das Methodenset, welches zur Bewertung von Liegenschaften herangezogen werden kann, ist vielfältig und umfasst die Realwert-, Vergleichswert- und Ertragswertmethode. Der Einsatz eines Bewertungsverfahrens hängt im wesentlichen von der zu bewertenden Immobilie, deren Nutzung sowie von den verfügbaren Daten ab. Zu berücksichtigen sind zudem allfällige Vorgaben entsprechender Rechnungslegungsstandards.

Immobilienbewertungen nach IFRS oder Swiss GAAP FER werden in der Schweiz regelmässig nach dem in der Zukunft erwarteten marktgerechten Kapitalfluss erstellt. In diesem Zusammenhang hat sich die *Discounted-Cash-Flow-(DCF)-Methode* als flexible

und detaillierte Bewertungsmethodik etabliert. Bei der DCF-Methode werden die Erträge und Aufwendungen auf einen fixierten Zeitpunkt, welcher in der Regel dem Bewertungszeitpunkt entspricht, abgezinst. Sie erlaubt es dem Schätzer, differenzierte Annahmen über den Betrachtungszeitraum zu treffen, und ermöglicht somit einen hohen Grad an Transparenz. Durch die spezifische Abbildung von Risiken in den Cash-Flows kann auf eine pauschalierte Anwendung von Zu- oder Abschlägen dieser Risiken verzichtet werden. Die Diskontierung erfolgt dabei unter individueller Berücksichtigung des Risikopotentials.

Eine Verifikation von angemessenen Diskontierungsansätzen ist aus Gründen fehlender öffentlicher Transaktionsdaten und der Heterogenität von

Immobilien nur mit dem entsprechenden Know-how aus Transaktionen und einem fundiertem Research möglich.

Vergleichswertmethoden haben ihren Ursprung in angelsächsischen Märkten. Handänderungen sind dort öffentlich bekannt und für jedermann einsehbar. Besteht auch eine entsprechende Liquidität der jeweiligen Immobilienmärkte, können durchaus vernünftige Werte ermittelt werden. Sobald Teilmärkte (geographisch, nach Segment oder durch die Grösse der Objekte) sich nicht transparent und liquid präsentieren, wird die Meinung vertreten, dass sich die Vergleichswertmethode (vom direkten Vergleich bis zu Regressionsmodellen wie den hedonischen Ansatz) nicht für die Ermittlung von Marktwerten eignet. Für solche Fälle können dynamische und zukunftsgerich-

tete Bewertungsmodelle besser geeignet sein, um einen Marktwert zu ermitteln.

Die Realwertmethode spielt heute vor allem bei der Ermittlung der Liegenschaftssubstanz aus Sicht von IAS 16 beziehungsweise zur Ermittlung der daraus resultierenden Abschreibungen eine wichtige Rolle.

3.1.4 Anforderungen an die Berichterstattung

Bewertungen im Rahmen von Rechnungslegungen und auch Transaktionen führen in der Immobilienbranche immer wieder zu Diskussionen und Verwirrung. So gibt es diverse Definitionen wie beispielsweise Marktwert, Investmentwert, Nutzwert, Beleihungswert oder auch Potentialwert, welche jeweils unterschiedliche Ansätze und spezifische Annahmen zum Ausdruck bringen. Der transparente Ausweis von Wertdefinitionen und Bewertungsannahmen erhält damit für eine fundierte Einschätzung durch den Abschlussprüfer eine zentrale Bedeutung. Ein reiner Ausweis von Verkehrswerten genügt den Ansprüchen aus Sicht der Abschlussprüfung nicht. Auch die in der Praxis etablierte Offenlegung von statischen Bruttorenditen ist hierfür sicherlich unzureichend. Gefordert ist die

Dokumentation von Wertveränderungen mittels Attributionsanalyse, um Abschlussprüfern – auch ohne fundiertem Immobilienhintergrund – aufzuzeigen, welches die wesentlichen Werttreiber eines Portfolios sind und welchen Einfluss diese auf die Wertermittlung haben.

Aus unserer Erfahrung bezieht sich eine Plausibilisierung der wesentlichen Werttreiber der Discounted-Cash-Flow-Bewertung regelmässig auf folgende Werttreiber:

- Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze,
- Angemessenheit von Renditen,
- Mieterträge/Marktmieten,
- Leerstände/Absorptionen,
- Betriebs- und Verwaltungskosten/Unterhalt und Instandsetzung.

Die Berichterstattung muss sicherstellen, dass der Abschlussprüfer in die Lage versetzt wird, einen hinreichenden Prüfungsnachweis zu erlangen, dass Fair-Value-Bewertungen und -Angaben den anzuwendenden Rechnungslegungsstandards bzw. -normen entsprechen. Entsprechend sollten durch den Bewerter die Werttreiber hinreichend kommentiert werden.

4. Fazit

Das Rechnungslegungsumfeld für Immobilien erfährt eine zunehmende Ausrichtung am Fair Value Accounting. Entsprechend erfordert die Bilanzierung von Liegenschaften ein erweitertes Verständnis und spezifischere Kenntnisse von Liegenschaften und deren Bewertung seitens des Abschlussprüfers. Das in der Vergangenheit durch das Gruppenbewertungsprinzip und das Anschaffungskostenprinzip geprägte Bild der Rechnungslegung von Liegenschaften wird zunehmend verdrängt. Gefordert wird eine wahre und angemessene Darstellung (True and Fair View) bzw. eine angemessene Präsentation (Fair Presentation). Der Prüfer kommt in Zukunft nicht umhin, die «richtigen» Fragen im Zusammenhang mit der Prüfung von Immobilienbewertungen zu stellen. Ebenso wird von den Immobilienbewertern (intern oder extern) verlangt, dass sie Rechenschaft über ihre Bewertungen ablegen können. Der Hinweis, dass der Schätzer ein Architekt ist, genügt ebenso wenig wie die Abgabe eines Blatt Papiers mit einer DCF-Bewertung darauf. In diesem Sinne kommt der neue Prüfungsstandard 545 genau zur richtigen Zeit, er muss nun sowohl von den Prüfern wie auch den Schätzern konsequent umgesetzt werden.

RESUME

La NAS 545 et l'évaluation immobilière

En approuvant la Norme d'audit suisse 545, «Audit des évaluations en juste valeur et des informations fournies les concernant» (NAS 545), le 11 juin 2004, la Chambre fiduciaire a adopté une norme qui doit permettre de régler et d'harmoniser l'audit des évaluations en juste valeur, en général, et le traitement des valeurs immobilières au bilan, en particulier. La norme s'applique à l'audit d'états financiers à partir du 1^{er} janvier 2005. Elle revêt une grande importance dans le contexte d'une orientation accrue de la présentation des comptes de

la propriété immobilière sur l'évaluation en juste valeur et elle doit être appliquée de manière cohérente tant par les auditeurs que par les évaluateurs.

La présentation des comptes de biens immobiliers selon le principe de l'évaluation du groupe et le principe du coût d'acquisition appartient au passé et cède la place à une présentation fidèle et adéquate (true and fair view). Le réviseur ne pourra éviter à l'avenir de poser les vraies questions en relation avec le contrôle d'évaluations immobilières. On attend par conséquent

de lui qu'il ait des connaissances approfondies de l'immobilier et de son évaluation et qu'il en ait une compréhension élargie. De plus, les évaluateurs de biens immobiliers (internes ou externes) sont tenus de justifier leurs évaluations et de les commenter de façon compréhensible et exhaustive. Le plus important consiste à justifier le choix de la méthode, à définir la notion de valeur ainsi qu'à publier de façon transparente les principales hypothèses ayant trait à la valeur.

VR/TV/AFB