

Rückstellung für drohende Verluste aus Mietverhältnissen im sozialen Wohnungsbau

Von WP, StB Dipl. Ökonom Rudolf X. Ruter, Dipl. Ökonom Michael Mokler und Dipl. Wirtschaftsingenieur Christoph Serf *)

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung	2
2. Charakterisierung der Drohverlustrückstellung	3
2.1. Grundlagen der Drohverlustrückstellung	3
2.2. Kennzeichnung des Ansatzes und der Bewertung von Drohverlustrückstellungen	4
3. Drohverlustrückstellung bei Mietverhältnissen im sozialen Wohnungsbau aus der Sicht des Vermieters	7
3.1. Ansatz der Drohverlustrückstellung bei Mietverhältnissen	7
3.2. Bewertung der Drohverlustrückstellung aus Mietverhältnissen	10
4. Zusammenfassung	15

***) Rudolf X. Ruter ist Partner im Hause von Arthur Andersen und leitet deutschlandweit das Kommunale Kompetenz Center. Michael Mokler und Christoph Serf sind Mitarbeiter im Bereich Wirtschaftsprüfung im Büro Stuttgart der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Arthur Andersen GmbH.**

1. EINLEITUNG

Ein nach wie vor bedeutendes Ziel der staatlichen Wohnungsbaupolitik ist die Versorgung sozialschwacher Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Für staatlich geförderte Sozialwohnungen besteht i.d.R. eine zeitlich begrenzte Preis- und/oder Belegungsbindung. Die Miethöhe wird hierbei häufig nach der sogenannten Kostenmiete entsprechend der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) kalkuliert. Die II. BV wird angewendet bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit von Wohnraum.¹ Die Ermittlung der laufenden Aufwendungen der Kostenmieten werden in §§ 18 ff II. BV dargestellt. So betragen beispielsweise die in der Kostenmiete angesetzten Abschreibungen gemäß § 25 Abs. 2 II. BV ein Prozent der Bau- bzw. Gesamtkosten. Dies hat zur Folge, dass die so geförderten Wohnungen in der Regel nicht nur unter dem marktüblichen Mietpreisniveau, sondern sogar unter den für die Wohnungen tatsächlich anfallenden Kosten (Vollkosten) vermietet werden.

Bei einer Analyse der Jahresabschlüsse verschiedener Wohnungsunternehmen stellte sich heraus, dass sich das handelsbilanzielle Verständnis für die Passivierung einer entsprechenden Rückstellung dem Grunde und der Höhe nach stark unterscheidet. Da der Anteil der mit Verlust vermieteten Sozialwohnungen am Gesamtbestand vieler Unternehmen einen nicht unerheblichen Anteil einnimmt, ist deren Auswirkung auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Jahresabschluss als wesentlich anzusehen und somit nicht zu vernachlässigen.

Der Hauptfachausschuss (HFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V. (IDW) hat aufgrund der Aktualität und der Bedeutung von Drohverlustrückstellungen am 28. Juni 2000 eine Stellungnahme zur Rechnungslegung: „Zweifelsfragen zum Ansatz und zur Bewertung von Drohverlustrückstellungen“ verabschiedet.² Die Zielsetzung des HFA war es, die Meinungsvielfalt der handelsrechtlichen Bewertung schwebender Geschäfte zu verringern.³ Zudem hat die Bedeutung der Stellungnahme des HFA zu diesem Themengebiet zugenommen, da steuerlich die Drohverlustrückstellung nicht mehr gebildet werden darf und somit der Bundesfinanzhof (BFH) als Interpretations- und Auslegungsorgan künftig in Streitfällen wegfällt.

Dieser Beitrag möchte zur Klärung von Zweifelsfragen beim Ansatz und der Bewertung von Drohverlustrückstellung im sozialen Wohnungsbau aus Sicht des Vermieters beitragen.

¹ Vgl. §§ 1 ff II. BV.

² Vgl. IDW RS HFA 4, in: Die WPg Nr. 15, 2000, Seite 716 bis 721.

³ Vgl. *Kütting/Kessler*, Anmerkungen zum Entwurf einer IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Zweifelsfragen zur Bilanzierung und Bewertung von Drohverlustrückstellungen (IDW ERS HFA 4), in: WPg Nr. 18, 1999, Seite 721.

2. CHARAKTERISIERUNG DER DROHVERLUSTRÜCKSTELLUNG

2.1. GRUNDLAGEN DER DROHVERLUSTRÜCKSTELLUNG

Für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften besteht nach § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB die Pflicht zur Passivierung einer entsprechenden Rückstellung („Drohverlustrückstellung“). Gemeinsamkeiten bestehen mit der Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten hinsichtlich ihres Schuld- bzw. Verpflichtungscharakters aufgrund einer bereits (rechtlich oder faktisch) bestehenden Außenverpflichtung.⁴ Während die Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten bereits eingetretene, d.h. vergangene Ereignisse abbildet, nimmt die Drohverlustrückstellung zukünftige Ereignisse vorweg.⁵ Trotz dieser Zukunftsbezogenheit zielt die Drohverlustrückstellung nicht auf die Antizipation zukünftiger Verluste bzw. Verpflichtungsüberschüsse. Vielmehr bildet sie eine am Bilanzstichtag bereits eingetretene Vermögensminderung ab und dient daher nicht einer vorsichtigen, sondern einer den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Darstellung der Vermögenslage.⁶ Im Interesse der Kapitalerhaltung und des Gläubigerschutzes sieht das deutsche Handelsbilanzrecht daher vor, die als Verluste bzw. Verpflichtungsüberschüsse ermittelten Beträge ab dem Zeitpunkt ihrer wirtschaftlichen Verursachung durch die gewinnmindernde Bildung einer Rückstellung von der Gewinnverwendung auszuschließen und nur den unbedenklich ausschüttungsfähigen Gewinn auszuweisen.⁷

In der Steuerbilanz sind seit dem 1. Januar 1997 gemäß § 5 Abs. 4a EStG i.V.m. § 52 Abs. 6a EStG keine Rückstellungen für drohende Verluste mehr zugelassen. Insofern wird die Maßgeblichkeit der Handels- für die Steuerbilanz (§ 5 Abs. 1 Satz 1 EStG) durchbrochen. Das Verbot der Bildung einer Drohverlustrückstellung in der Steuerbilanz hat aber keine Auswirkungen auf den Ansatz oder die Bewertung der Drohverlustrückstellung in der Handelsbilanz.⁸ Insbesondere begründet dies nicht die Auflösung der Drohverlustrückstellung in der Handelsbilanz.

⁴ Hierin spiegelt sich die statische Bilanzauffassung wider, die darauf abzielt, die bis zum Bilanzstichtag wirtschaftlich bereits verursachten Verpflichtungen des Kaufmanns vollständig auszuweisen. Zur Diskussion der Drohverlustrückstellung in einer dynamischen Bilanz vgl. z.B. *Kessler*, Rückstellungen und Dauerschuldverhältnisse, 1992, S. 31 ff.

⁵ Vgl. *Clemm/Erle* in: Beck'scher Bilanzkommentar, 4. Aufl., § 249 HGB Rn. 67; *Mayer-Wegelin*, in: *Kütting/Weber*, Handbuch der Rechnungslegung, 4. Auflage, § 249 HGB Rn. 61.

⁶ Vgl. *Kessler*, in: *Kütting/Weber*, Handbuch der Rechnungslegung, 4. Auflage, § 249 HGB Rn. 186 m.w.V.

⁷ Vgl. z.B. BFH-Beschluss vom 23.6.1997 – GrS 2/93; in: DB 1997, S. 1897 ff., hier DB S. 1898. Als unbedenklich ausschüttungsfähig kann ein Gewinn dann angesehen werden, wenn zumindest die verlustfreie Abwicklung aller künftigen Perioden gewährleistet ist. Vgl. *Euler*, Der Ansatz von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Dauerrechtsverhältnissen, in: ZfbF 12/1990, S. 1045.

⁸ Vgl. *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 80 ff.

2.2. KENNZEICHNUNG DES ANSATZES UND DER BEWERTUNG VON DROH- VERLUSTRÜCKSTELLUNGEN

Die Bildung einer Drohverlustrückstellung setzt ein schwebendes Geschäft sowie einen drohenden Verlust aus diesem voraus.

Bei dem Begriff „schwebendes Geschäft“ i.S.d. § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Nach h.M. sind schwebende Geschäfte auf gegenseitigen wirtschaftlichen Leistungsaustausch gerichtete Verträge i.S.d. §§ 320 ff. BGB zwischen mindestens zwei Parteien (synallagmatische Austauschverträge), die hinsichtlich der vereinbarten Sach- oder Leistungspflicht, abgesehen von unwesentlichen Nebenleistungen, als noch nicht voll erfüllt anzusehen sind. Ein schwebendes Geschäft beginnt grundsätzlich mit Abschluss des zugrundeliegenden Vertrages und endet mit Erfüllung durch den zur Leistung Verpflichteten.⁹ Beginn und Ende des Schwebezustandes sind hierbei nicht nach formal-juristischen Gesichtspunkten zu beurteilen, sondern nach dem wirtschaftlichen Gehalt der Leistung. Schwebende Geschäfte umfassen Beschaffungs- oder Absatzvorgänge, die entweder auf einen einmaligen Leistungsaustausch gerichtet sind oder ein dauerhaftes Verhalten bzw. in bestimmten Abschnitten wiederkehrende Leistungsverpflichtungen zum Inhalt haben („Dauerschuldverhältnisse“).¹⁰

Ansprüche und Verpflichtungen aus schwebenden Geschäften sind grundsätzlich nicht zu bilanzieren, da während des Schwebezustandes die (widerlegbare) Vermutung besteht, dass sich Leistung und Gegenleistung ausgeglichen gegenüberstehen.¹¹ Aus dem in § 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB kodifizierten Imparitätsprinzip folgt die Pflicht zur Passivierung einer Rückstellung für den Fall, dass der Wert der eigenen Verpflichtung aus einem schwebenden Geschäft den Wert der zu empfangenden Gegenleistung übersteigt. Die Bilanzierung einer Drohverlustrückstellung dem Grunde und der Höhe nach ergibt sich folglich aus der Saldierung der zukünftigen Aufwendungen und Erträge, die dem Austauschverhältnis zugrundeliegen.¹² Ein zu erwartender Verpflichtungsüberschuss ist als Drohverlust zu passivieren.¹³

Ob aus einem schwebenden Geschäft ein Verlust droht, richtet sich nicht allein nach den objektiven Wertverhältnissen am Bilanzstichtag, sondern darüber hinaus auch nach den vorhersehbaren Entwicklungen bis zur Beendigung des Schwebezustan-

⁹ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 2 und 6; *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 52 ff.; *Adler/Düring/Schmaltz*, Rechnungslegung und Prüfung der Unternehmen, 6. Auflage, § 249 HGB Rn. 139; *Mayer-Wegelin*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 63; *Babel*, Zum Saldierungsbereich bei Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, in: *ZfB* 1998, S. 829 f.

¹⁰ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 3; *Mayer-Wegelin*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 116 f.; *Adler/Düring/Schmaltz*, a.a.O. (Fn. 9), § 249 HGB Rn. 139; *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 53 ff.

¹¹ Zur Ausgeglichenheitsvermutung vgl. insbesondere *Moxter*, Bilanzrechtsprechung, 4. Auflage, 1996, S. 134 ff.

¹² Da die Drohverlustrückstellung in § 249 Abs. 1 S. 1 HGB explizit als Pflichtrückstellung aufgeführt wird und sich der Verlust notwendigerweise als Saldo der ausstehenden Leistungsverpflichtungen ermittelt, steht diese Saldierung nicht im Widerspruch zum Verrechnungsverbot des § 246 Abs. 2 HGB. Vgl. z.B. *Eckstein/Fuhrmann*, DB 1998, S. 530.

¹³ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 15 ff.; *Moxter*, a.a.O. (Fn. 11), S. 134.

des.¹⁴ Die bloße Möglichkeit eines Verlustes reicht nicht aus. Vielmehr muss ein Verlust objektiv zu erwarten sein, d.h. es müssen konkrete Anhaltspunkte für einen Verpflichtungsüberschuss vorliegen.¹⁵ Dies setzt voraus, dass eine sachlich begründete, hinreichend sichere Mindestwahrscheinlichkeit besteht, die das Eintreten des Verlustes ernsthaft erwarten lässt.¹⁶ Hierbei wird das in § 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB verankerte Vorsichtsprinzip dahingehend begrenzt, dass nur der bei üblicher Abwicklung des Geschäftes und nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zu erwartende Verlust anzusetzen ist.¹⁷

Eine besondere Problematik ergibt sich aus der Abgrenzung des Saldierungsbereiches, d.h. bei Beantwortung der Frage, welche Erträge und Aufwendungen bei der Ermittlung eines eventuellen Verpflichtungsüberschusses zu berücksichtigen sind. Nach h.M. ist bei der Abgrenzung nicht das zivilrechtliche, sondern das bilanzrechtliche Synallagma zugrundezulegen. Diese Auffassung wird durch den HFA und die Finanzrechtsprechung untermauert. Im Saldierungsbereich sind „neben den vertraglich vereinbarten Hauptleistungsverpflichtungen auch Nebenleistungen sowie darüber hinausgehende, durch das schwebende Geschäft verursachte konkrete wirtschaftliche Vorteile zu berücksichtigen.“¹⁸ Das bilanzrechtliche Synallagma umfasst somit diejenigen Erträge und Aufwendungen, die dem Grunde und der Höhe nach bestimmbar sind und zwischen denen ein strikter wirtschaftlicher Kausalzusammenhang besteht. Konkret bedeutet dies, dass nur diejenigen Leistungen und Gegenleistungen zu berücksichtigen sind, die ohne den Austauschvertrag nicht möglich gewesen wären und nur im Zusammenhang mit diesem realisierbar sind. Keinesfalls kompensationsfähig sind dagegen solche, die bei Gelegenheit des Austauschvertrages angefallen sind, d.h. die auch ohne diesen möglich gewesen wären, oder solche, die auf bloßen Hoffnungen oder vagen Erwartungen beruhen.¹⁹

Die Passivierung der Drohverlustrückstellung dem Grunde und der Höhe nach erfolgt aus einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise heraus. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die dem Austauschverhältnis zuzurechnenden Aufwendungen und Erträge, wie in § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB gefordert, nur in der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Höhe berücksichtigt werden.²⁰

Bei schwebenden Beschaffungsgeschäften über aktivierungsfähige Vermögensgegenstände und Leistungen erfüllt die Drohverlustrückstellung die Funktion einer vorweggenommenen außerplanmäßigen Abschreibung. Sie ist daher entsprechend den

¹⁴ Während die Finanzrechtsprechung auf die Wertverhältnisse am Bilanzstichtag abzielt, fordert der HFA in Übereinstimmung mit weiten Teilen des Schrifttums, dass auch künftig absehbare Kosten- und Preisänderungen zu berücksichtigen sind. Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2); Tz. 38 f. sowie *Kessler*, in: *Kütting/Weber*, a.a.O. (Fn. 6), § 249 HGB Rn. 321 ff. m.w.V.

¹⁵ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 15.

¹⁶ Vgl. *Herzig/Rieck*, Saldierungsbereich bei Drohverlustrückstellungen im Gefolge der Apothekerentscheidung, in: DB 1997, S. 1883; *Adler/Düring/Schmaltz*, a.a.O. (Fn. 9), § 249 HGB Rn. 144.

¹⁷ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 15.

¹⁸ IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 25.

¹⁹ Vgl. *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 64.; IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 26 f., *Babel*, a.a.O. (Fn. 9), S. 830 f.

²⁰ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 28.

allgemeinen Grundsätzen so zu bestimmen, als seien die Vermögensgegenstände bereits zum Bilanzstichtag ausgeliefert worden.²¹ Bei schwebenden Beschaffungsgeschäften über nicht aktivierungsfähige Leistungen ist der wirtschaftliche Wert der empfangenen Leistung, d.h. deren Beitrag zum Unternehmenserfolg, dem Wert der zu erbringenden Leistung gegenüberzustellen.²² Ist dieser Beitrag nicht hinreichend objektiv ermittelbar, kommt eine Rückstellungsbildung „nur bei vollends fehlender oder nicht nennenswerter Nutzungs- oder Verwertungsmöglichkeit der beschafften Leistung in Betracht.“²³ Eine Orientierung an den Wiederbeschaffungskosten der Gegenleistung ist nach Auffassung des HFA nicht sachgerecht, da hierbei nicht ausgeschlossen werden kann, dass es sich statt um tatsächliche Vermögensminderungen lediglich um entgehende Gewinne handelt.²⁴ Mit dieser Auffassung stellt sich der HFA somit gegen die in der Literatur in bestimmten Fällen geforderte Orientierung am Beschaffungsmarkt.²⁵

Bei der Bewertung von schwebenden Absatzgeschäften ermittelt sich der Wert der eigenen Leistungsverpflichtung als Summe der auf das schwebende Geschäft entfallenden, bereits aktivierten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den zukünftig noch anfallenden tatsächlichen Aufwendungen. Im Gegensatz zu den bereits aktivierten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, für die nach § 255 Abs. 2 HGB ein Ansatzwahlrecht zwischen variablen Kosten oder Vollkosten besteht, sind die noch anfallenden Aufwendungen nach Ansicht des HFA stets zu Vollkosten anzusetzen. Auch mit dieser Forderung widerspricht der HFA der h.M., die bei der Bewertung der eigenen zukünftigen Leistungsverpflichtung – abgesehen von Dauerschuldverhältnissen – grundsätzlich ein Wahlrecht zwischen dem Ansatz zu variablen Kosten oder zu Vollkosten annimmt.²⁶ Der HFA fordert darüberhinaus auch die Berücksichtigung direkt zurechenbarer Sondereinzelkosten des Vertriebs, sonstiger direkt zurechenbarer Kosten sowie zukünftig anfallender, zurechenbarer Gewährleistungs- und Finanzierungsaufwendungen.²⁷

Wurde die Bildung einer Rückstellung unterlassen, so ist diese zumindest im letzten noch nicht festgestellten Jahresabschluss nachzuholen.²⁸ Die Auflösung einer Rückstellung darf nach § 249 Abs. 3 Satz 2 HGB nur erfolgen, soweit der Grund hierfür entfallen ist.

²¹ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 30 ff.

²² Vgl. *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 73.

²³ IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 32.

²⁴ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 32. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass der Beitrag einer einzelnen Leistung zum Gesamterfolg der Unternehmung in der Praxis wohl nur in Ausnahmefällen objektiv quantifizierbar ist. Daher kann den Bedenken von *Kütting/Kessler*, die „die Gefahr einer zu optimistischen Vermögensdarstellung“ sehen, nur zugestimmt werden. Vgl. *Kütting/Kessler*, a.a.O. (Fn. 3), S. 723.

²⁵ Vgl. *Adler/Düring/Schmaltz*, a.a.O. (Fn. 9), § 249 HGB Rn. 153; *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 73. Zur Kritik vgl. auch Beispielfall in *Kütting/Kessler*, a.a.O. (Fn. 3), S. 723 f.

²⁶ Vgl. *Adler/Düring/Schmaltz*, a.a.O. (Fn. 9), § 253 HGB Rn. 254; *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 253 HGB Rn. 171; *Kessler*, in: *Kütting/Weber*, a.a.O. (Fn. 6), § 249 HGB Rn. 313 f. *Kessler* selbst sieht jedoch die Vollkostenbewertung als notwendig an.

²⁷ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 35.

²⁸ Vgl. *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 19.

3. DROHVERLUSTRÜCKSTELLUNG BEI MIETVERHÄLTNISSEN IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU AUS DER SICHT DES VERMIETERS

3.1. ANSATZ DER DROHVERLUSTRÜCKSTELLUNG BEI MIETVERHÄLTNISSEN

Mietverträge sind aus der Sicht des Vermieters Absatzgeschäfte, da dem Mieter gegen Entgelt der Mietgegenstand zur Nutzung überlassen wird.²⁹ Aufgrund der langfristigen Verträge sind Mietverhältnisse Dauerschuldverhältnisse. Das vertragliche Synallagma besteht bei Mietverträgen aus der Verpflichtung des Mieters zur Leistung des Mietzinses und beim Vermieter aus der Verpflichtung zur Überlassung und zum Erhalt des Mietgegenstandes.³⁰ Da in dem einzelnen Mietverhältnis das vertragliche Synallagma begründet wird, ist das schwebende Geschäft das einzelne Mietverhältnis und nicht die einzelne Wohnung bzw. das Gebäude. Diese Auffassung wird durch den Einzelbewertungsgrundsatz (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB) unterstützt. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise des vertraglichen Synallagmas zielt nicht auf eine Durchbrechung des Grundsatzes der Einzelbewertung.³¹ Wenn die einzelne Wohnung bzw. das einzelne Gebäude als schwebendes Geschäft betrachtet wird, liegt ein Verstoß gegen das Saldierungsverbot (§ 246 Abs. 2 HGB) und gegen das Realisationsprinzip (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB) vor. Ein Verstoß gegen das Saldierungsverbot liegt bei der Behandlung eines Gebäudes als schwebendes Geschäft vor, da ein Verpflichtungsüberschuss ermittelt wird, der nicht auf das selbe vertragliche Synallagma zurückzuführen ist. Ein Verstoß gegen das Realisationsprinzip liegt vor, da bei Behandlung der Wohnung als schwebendes Geschäft alle Aufwendungen und Erträge über die gesamte Lebensdauer der Wohnung in die Bewertung der Drohverlustrückstellung mit einbezogen werden, obwohl kein schuldrechtlicher Vertrag die Vermietung über die gesamte Lebensdauer der Wohnung gewährleistet. Die Stellungnahme 2/1992 des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (WFA) des IDW „Zur Berücksichtigung von Verlusten aus der Vermietung durch Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern“ betrachtet ebenfalls das einzelne Mietverhältnis als schwebendes Geschäft.³² Der Ansatz der Drohverlustrückstellung dem Grunde und der Höhe nach hat hierbei durch Gegenüberstellung aller Aufwendungen und Erträge aus dem bestehenden Mietverhältnis zu erfolgen.³³ Dadurch wird das Ziel erreicht, den noch zu erwartenden Verlust aus diesem einzelnen Mietverhältnis bilanziell abzubilden.

Insbesondere bei Dauerschuldverhältnissen tritt zusätzlich die Problematik der zeitlichen Abgrenzung auf. Regelmäßig wird bei der zeitlichen Abgrenzung zwischen der Ganzheitsbetrachtung und der Stichtags- bzw. Restwertbetrachtung³⁴ unterschieden. Nach der Ganzheitsbetrachtung droht ein Verlust, wenn für die Gesamt-

²⁹ Vgl. BFH, BStBl. 1997 II, S. 735 ff.

³⁰ Vgl. Kessler, in: *Kiting/Weber*, a.a.O. (Fn. 6), § 249 HGB Rn. 120 f.

³¹ Vgl. Kessler, a.a.O. (Fn. 4), S. 230 und *Falterbaum/Beckmann/Bolk*, Buchführung und Bilanz, 17. Auflage, S. 781.

³² Vgl. WFA 2/1992, Zur Berücksichtigung von Verlusten aus der Vermietung durch Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern, S. 75.

³³ In WFA 2/1992, a.a.O. (Fn. 32) wird explizit erwähnt, dass der Verpflichtungsüberschuss für bestehende Mietverhältnisse und nicht für bestehende Wohnungen oder Gebäude ermittelt wird.

³⁴ Im Folgenden nur noch Restwertbetrachtung.

laufzeit des Rechtsverhältnisses einschließlich der bereits erbrachten bzw. erhaltenen Leistungen ein Verpflichtungsüberschuss besteht. Erfolgt die Abgrenzung dagegen nach der Restwertbetrachtung, sind lediglich die zukünftig noch zu erbringenden Leistungen mit den noch zu erhaltenen Gegenleistungen zu verrechnen. Die h.M. fordert ebenso wie der HFA in dieser Frage die Anwendung der Restwertbetrachtung, da der Schwebезustand nur den zum jeweiligen Bilanzstichtag noch abzuwickelnden Teil des Austauschverhältnisses betrifft.³⁵

Ein Verpflichtungsüberschuss aus der Sicht des Vermieters entsteht, wenn dessen Verpflichtung zur Überlassung und Erhalt des Mietgegenstandes seinen Anspruch auf den Mietzins übersteigt.³⁶ Unerheblich hierbei ist es, ob das Wohnungsunternehmen das verlustbringende Geschäft bewusst eingeht.³⁷ Zudem ist es nicht ausreichend, wenn nur einzelne Geschäftsjahre einen Verpflichtungsüberschuss aufweisen; es muss vielmehr insgesamt mit einem Verlust über die restliche Dauer des Mietverhältnisses gerechnet werden.³⁸

Der Schwebезustand des Mietverhältnisses beginnt mit Wirksamwerden des Mietvertrages oder mit Vertragsabschluss, wenn sich der Bilanzierende zur Vermietung mit einem Verlust verpflichtet.³⁹ Der Schwebезustand endet mit der Erfüllung der Hauptleistung. Bei der Ermittlung des Endes des Schwebезustandes ist zwischen befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen zu unterscheiden. Zudem ist eine Trennung zwischen Mietgegenständen erforderlich, die einer befristeten oder einer unbefristeten Mietpreisbindung unterliegen. In Abb. 1 ist die Ermittlung des Endes des Schwebезustandes dargestellt.

Mietpreisbindung des Mietgegenstandes	Ende des Schwebезustandes
Mietgegenstand unterliegt einer befristeten Mietpreisbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unbefristetes Mietverhältnis Restdauer der Mietpreisbindung plus durchschnittliche Vertragslaufzeit eines Mietverhältnisses ▪ Befristetes Mietverhältnis Grundsätzlich Laufzeit des befristeten Mietverhältnisses oder falls länger, die Frist der Mietpreisbindung des Mietgegenstandes
Mietgegenstand unterliegt einer unbefristeten Mietpreisbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restnutzungsdauer des Mietgegenstandes

Abb. 1: Ende des Schwebезustandes

³⁵ Vgl. Kessler, in: *Kütting/Weber*, a.a.O. (Fn. 6), § 249 HGB Rn. 124 f. m.w.V.; IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 14.

³⁶ Vgl. *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 100 „Mietverträge“ und *Adler/Düring/Schmaltz*, a.a.O. (Fn. 9) § 249 HGB, Rn. 157.

³⁷ Vgl. *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 61. Ebenso BFH, in BStBl. 1993 II, S. 855 ff.

³⁸ Vgl. BFH, BStBl. 1984 II, S. 58.

³⁹ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 7.

Bei einem unbefristeten Mietverhältnis, das einer befristeten Mietpreisbindung unterliegt, endet der Schwebezustand nach Ablauf der Mietpreisbindung plus einer durchschnittlichen Vertragslaufzeit.⁴⁰ Letztere muss angenommen werden, da der Mieter im Allgemeinen nicht mit Ablauf der Mietpreisbindung aus der Wohnung auszieht. Bei Wohnungsgesellschaften kann die durchschnittliche Vertragslaufzeit bspw. aufgrund von Statistiken und Erfahrungswerten aus der Vergangenheit ermittelt werden. Handelt es sich um ein befristetes Mietverhältnis, das einer befristeten Mietpreisbindung unterliegt, endet der Schwebezustand entweder mit dem Ablauf der Mietpreisbindung oder mit Ablauf des Mietvertrages. Das Ende des Schwebezustandes hängt von demjenigen Vertrag ab, der die längere Laufzeit aufweist.

Bei einer unbefristeten Mietpreisbindung ist das Ende des Schwebezustandes nach dem voraussichtlichen Geschehensablauf zu bemessen.⁴¹ Gemäß der Stellungnahme 2/1992 des WFA sind, wenn Unternehmensfortführung unterstellt werden kann, auslaufende Mietverträge durch Folgeverträge mit den gleichen Bedingungen zu ersetzen.⁴² Unseres Erachtens ist diese WFA-Stellungnahme nicht nur auf die neuen Bundesländer, sondern auf das gesamte Bundesgebiet anzuwenden. Bei Wohnungen, die einer unbefristeten Mietpreisbindung unterliegen, ist aufgrund des Vorsichtsprinzips das Ende des Schwebezustandes mit dem Ende der Nutzungsdauer des Mietgegenstandes gleichzusetzen. Dies entspricht unseres Erachtens der wirtschaftlichen Betrachtungsweise des vertraglichen Synallagmas.

Läuft die Mietpreisbindung aus, kann mit dem entsprechende Mietverhältnis eventuell eine Kostendeckung oder ein Gewinn erzielt werden. Nutzt der gleiche Mieter weiterhin den Mietgegenstand, kann der Vermieter den Mietzins nur im Einklang mit dem BGB erhöhen. Bei einem neuen Mieter kann der Vermieter den Mietzins kostendeckend ansetzen. Folgeverträge, die nach der festen Mietpreisbindung beginnen, sind nicht in die Berechnung der Drohverlustrückstellung einzubeziehen, da sie nicht Bestandteil des bilanzrechtlichen Synallagmas sind.⁴³

Neben der Ermittlung des Verpflichtungsüberschusses ist zu prüfen, ob eine außerplanmäßige Abschreibung auf den Mietgegenstand in Frage kommt. Der HFA räumt der außerplanmäßigen Abschreibung Vorrang vor der Bildung einer Drohverlustrückstellung ein.⁴⁴ Der Mietgegenstand gehört zum Anlagevermögen der Gesellschaft und ist nur mittelbarer Gegenstand des schwebenden Absatzgeschäftes. Eine außerplanmäßige Abschreibung gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB ist bei Kapitalgesellschaften zwingend nur bei dauernder Wertminderung des betreffenden Vermögensgegenstandes vorzunehmen. Diese wird bei befristeten Mietpreisbindungen üblicherweise nicht vorliegen, da regelmäßig durch die Begrenzung auf die Dauer der

⁴⁰ Die durchschnittliche Vertragslaufzeit errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Ende der Mietpreisbindung und dem angenommenen Auszugstermin des Vermieters.

⁴¹ Vgl. *Kessler*, in: *Kitting/Weber*, a.a.O. (Fn. 6), § 249 HGB Rn. 224 m.w.V.

⁴² Vgl. WFA 2/1992, a.a.O. (Fn. 32), S. 75.

⁴³ In Anlehnung an *Kessler*, a.a.O. (Fn. 4), S. 227 ff.

⁴⁴ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 20 und Tz. 28 ff.

Mietpreisbindung eine vorübergehende Wertminderung angenommen werden muss. Somit ist der drohende Verlust als Rückstellung passivisch auszuweisen.⁴⁵

Bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer unbefristeten Mietpreisbindung unterliegen, ist eine außerplanmäßige Abschreibung vorzunehmen, da mit einer dauernden Wertminderung gerechnet werden muss. Nach Ansicht des HFA muss am Bilanzstichtag bei einer außerplanmäßigen Abschreibung der Ertragswert unter dem Buchwert liegen.⁴⁶ Der Ertragswert ist die Summe aller abgezinsten Zahlungsströme, die dem Vermögensgegenstand zuzuordnen sind. Die außerplanmäßige Abschreibung ermittelt sich als Differenz zwischen Ertrags- und Buchwert, so dass der Bilanzansatz dem Ertragswert entspricht.

3.2. BEWERTUNG DER DROHVERLUSTRÜCKSTELLUNG AUS MIETVERHÄLTNISSEN

Die Höhe der Drohverlustrückstellung ergibt sich grundsätzlich aus dem zu erwarteten, zukünftigen Verpflichtungsüberschuss, also aus dem Saldo der zukünftigen Aufwendungen und Erträge aus dem Mietverhältnis.⁴⁷

Die zukünftigen Erträge aus Mietverhältnissen sind verhältnismäßig unproblematisch zu ermitteln, da diese im Mietvertrag festgelegt sind. Weitere mögliche Erträge aus Mietverhältnissen sind Zuschüsse der öffentlichen Hand. Hierbei ist entscheidend, dass für den wirtschaftlichen Vorteil das einzelne Mietverhältnis kausal verantwortlich ist.⁴⁸ Gemäß der Stellungnahme des HFA „Bilanzierungsfragen bei Zuwendungen, dargestellt am Beispiel finanzieller Zuwendungen der öffentlichen Hand“ können Investitionszuschüsse entweder von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgesetzt oder als „Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen“⁴⁹ passiviert werden. Bei einer Absetzung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden die Abschreibungen um den zeitanteiligen Betrag des Investitionszuschusses gekürzt. Bei einer Passivierung ist die Auflösung des Sonderpostens als sonstiger betrieblicher Ertrag auszuweisen.⁵⁰

Die Höhe der Aufwendungen bestimmt sich nach dem Geldwert der Leistungen, die erforderlich sind, um die geschuldete Leistung zu erbringen.⁵¹ Die zukünftigen Aufwendungen aus den einzelnen Mietverhältnissen sind schwieriger als die Erträge zu ermitteln. Grundsätzlich müssen alle Haupt- und Nebenleistungsverpflichtungen

⁴⁵ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 20 ff. Auch der BFH schließt eine Teilwertabschreibung aus, da der Grund des Verlustes in einer verlustbringenden Vermietung liegt und die Folge einer verlustbringenden Vermietung nicht die Teilwertabschreibung ist. Vgl. BFH, BStBl. 1984 II, S. 58.

⁴⁶ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 23.

⁴⁷ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 19.

⁴⁸ Vgl. *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 64.

⁴⁹ Im Folgenden nur Sonderposten.

⁵⁰ Vgl. HFA 1/1984, Bilanzierungsfragen bei Zuwendungen, dargestellt am Beispiel finanzieller Zuwendungen der öffentlichen Hand, S. 135.

⁵¹ Vgl. *Kessler*, in: *Kütting/Weber*, a.a.O. (Fn. 6), § 249 HGB Rn. 190 m.w.V.

berücksichtigt werden.⁵² Die Bewertung der zukünftigen Aufwendungen (eigene Verpflichtung) erfolgt zu den tatsächlichen Aufwendungen (Vollkosten). Somit dürfen keine kalkulatorischen Kosten angesetzt werden. Daher werden für den Mietgegenstand insbesondere die tatsächlichen Finanzierungskosten, Instandhaltungskosten, planmäßige Abschreibung des Mietgegenstandes, öffentliche Abgaben und die Unterhaltskosten angesetzt.⁵³

Die Finanzierungskosten entsprechen den kausal für das Mietverhältnis verursachten Fremdkapitalkosten. Wenn für den Mietgegenstand beispielsweise ein öffentlich gefördertes Darlehen zu einem unter dem Marktzins liegenden Zins aufgenommen wurde, dürfen nur die tatsächlichen Zinsaufwendungen in die Drohverlustrückstellung mit einbezogen werden. Auch etwaige Erbbauzinsen, die im Zusammenhang mit Erbbaurechten anfallen, sind zu berücksichtigen.

Die Verpflichtung zur Instandhaltung ist ebenfalls ein Teil der Gegenleistung des Vermieters, die für die Gebrauchsüberlassung erforderlich ist. Somit sind die Instandhaltungsaufwendungen in die Berechnung eines möglichen Verpflichtungsüberschusses mit einzubeziehen.⁵⁴ Die Instandhaltungskosten können gewöhnlich aus Erfahrungswerten oder Schätzungen ermittelt werden.

Planmäßige Abschreibungen sind in der Berechnung des Verpflichtungsüberschusses zu berücksichtigen, soweit sie auf die Dauer des Schwebezustandes entfallen.⁵⁵ Die vorsichtig geschätzte Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Ansicht des WFA bei Wohngebäuden in der Regel zwischen 50 und 80 Jahren.⁵⁶ Gemäß dem BFH dürfen nur die tatsächlichen Aufwendungen, die während des Schwebezustandes anfallen, in die Drohverlustrückstellung mit einbezogen werden. Eine Berücksichtigung kalkulatorischer Kosten wurde vom BFH explizit ausgeschlossen. Begründet wurde diese Entscheidung damit, dass nur Aufwendungen und Erträge zu berücksichtigen sind, die auch tatsächlich im Jahresabschluss erfasst werden.⁵⁷ Die Auffassung des BFH ist somit kein Widerspruch zu der Ansicht des HFA, der fordert, dass die Aufwendungen zu Vollkosten zu bewerten sind. Ferner besteht die Aufgabe der Handelsbilanz darin, Auskunft über einen Vergleich zwischen Vermögen und Schulden zu geben, und nicht ein Ergebnis zu ermitteln, das auf kostenrechnerischen Gesichtspunkten beruht.⁵⁸ Somit muss die Höhe der zukünftigen planmäßigen Abschreibungen, die in den Verpflichtungsüberschuss zum Bilanzstichtag einfließen, mit den planmäßigen Abschreibungen in der Bilanz identisch sein. Nur so kann si-

⁵² Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 25.

⁵³ Vgl. *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 78 und Rn. 100 „Mietverträge“; sowie *Kessler*, in: *Kütting/Weber*, a.a.O. (Fn. 6), § 249 HGB Rn. 121 und Rn. 314

⁵⁴ Vgl. *Kessler*, a.a.O. (Fn. 4), S. 236.

⁵⁵ Vgl. BFH, BStBl. 1984 II, S. 59.

⁵⁶ Vgl. WFA 1/1993, Abschreibungen auf Wohngebäude des Anlagevermögens in der Handelsbilanz von Wohnungsunternehmen, S. 77.

⁵⁷ Vgl. BFH, BStBl. 1984 II S. 59; ebenso Vgl. *Clemm/Erle*, a.a.O. (Fn. 5), § 249 HGB Rn. 100 „Mietverträge“; hier wird explizit erwähnt, dass die Verpflichtung zu den tatsächlichen Aufwendungen zu bemessen ist.

⁵⁸ Vgl. *Kütting/Kessler*, a.a.O. (Fn. 3), S. 725.

chergestellt werden, dass der Verlust, der in den zukünftigen Perioden anfällt, durch eine Drohverlustrückstellung bilanziell korrekt abgebildet wird.

Die Abschreibungen, die in die Drohverlustrückstellung einbezogen werden, müssen immer die tatsächlichen bilanziellen Abschreibungen sein, trotzdem sollen an dem folgenden Beispiel die Auswirkungen dargestellt werden, wenn „andere“ Abschreibungsbeträge (z.B. kalkulatorische Abschreibungen) einbezogen werden. Bei Inanspruchnahme steuerlicher Abschreibungen kann es unter Umständen zu einer „doppelten“ Berücksichtigung von Abschreibungen kommen. Dies ist der Fall, wenn nicht die tatsächlichen bilanziellen Abschreibungen, sondern davon abweichende kalkulatorische Abschreibungen in die Berechnung der Drohverlustrückstellung einfließen. Eine unkorrekte, da „doppelte“ Abschreibungsberücksichtigung ergibt sich im Jahr der erstmaligen Bildung der Drohverlustrückstellung (Jahr 0) im Falle der Inanspruchnahme einer steuerlichen Sonderabschreibung. Die „doppelte“ Berücksichtigung der Abschreibung resultiert aus den ergebnismindernden Auswirkungen der Sonderabschreibung selbst, der gegebenenfalls anfallenden, zusätzlichen planmäßigen Abschreibung und den kumulierten, in die Berechnung der Rückstellung eingehenden kalkulatorischen Abschreibungen. Weichen letztere von den bilanziellen Abschreibungen ab, da sie beispielsweise auf Basis der Anschaffungs- oder Herstellungskosten – also ohne Berücksichtigung der Sonderabschreibungen – errechnet werden, führt dies dazu, dass die Sonderabschreibung, die sich im Jahr 0 bereits ergebnismindernd als Abschreibung ausgewirkt hat, zusätzlich in der Drohverlustrückstellung anteilig enthalten ist und somit „doppelt“ als Aufwand berücksichtigt wird. Dies wird in den Folgejahren im Rahmen der Inanspruchnahmen der Drohverlustrückstellung wieder ausgeglichen, da die jährliche Inanspruchnahmen der Drohverlustrückstellung die tatsächlichen Aufwendungen aus dem Mietverhältnis übersteigen.

Dementsprechend sind bei der Einbeziehung von Abschreibungen in die Drohverlustrückstellung immer die tatsächlichen bilanziellen Abschreibungen zu verwenden. Wenn in der Handelsbilanz gemäß §254 HGB die Abschreibung nach steuerlichen Vorschriften vorgenommen wurde, (z.B. § 7 Abs. 4 EStG) müssen auch diese in die Drohverlustrückstellung mit einbezogen werden. Nur so wird sichergestellt, dass sich der gesamte Verlust, der sich aus dem Mietverhältnis ergibt, bereits im Jahr des Vertragsabschlusses (Jahr 0) vollständig ergebniswirksam abgebildet wird und die Jahresergebnisse der Folgejahre nicht beeinflusst werden. In den Folgejahren entspricht die Inanspruchnahme der Rückstellung dem dann jeweils anfallenden Verlust aus dem Mietverhältnis.

Weiter sind in den Verpflichtungsüberschuss Aufwendungen mit einzubeziehen, die dem Mietverhältnis direkt zurechenbar sind.

Wenn die Entwicklung zukünftiger Änderungen der Erträge oder Aufwendungen am Bilanzstichtag vorhersehbar ist und sich auf die Höhe des Verpflichtungsüberschusses auswirkt, ist diese zu berücksichtigen.⁵⁹

⁵⁹ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 39.

Gemäß HFA ist bei der Bewertung von Drohverlustrückstellungen eine Abzinsung der ertrags- bzw. aufwandswirksamen Ein- und Auszahlungen auf den Bilanzstichtag erforderlich, vorausgesetzt, sie sind dem schwebenden Geschäft zuzurechnen.⁶⁰ Mieterträge oder jährliche (zahlungswirksame) Zuschüsse sind ertragswirksame Einzahlungen und daher abzuzinsen. Zu den abzuzinsenden Aufwendungen zählen Zinsen und sonstige Aufwendungen, soweit diese zahlungswirksam sind.

Die bilanziellen Abschreibungen sowie die Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens sind dagegen nicht zahlungswirksam und somit nicht auf den Bilanzstichtag abzuzinsen. Sie werden jeweils in Höhe der während des Schwebezustandes anfallenden Summe im Verpflichtungsüberschuss berücksichtigt.

Bei den zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen ist zu unterscheiden, ob es sich um zukünftigen Erhaltungsaufwand oder um „nachträgliche“ Anschaffungs- oder Herstellungskosten handelt.⁶¹ Bei der Behandlung von Erhaltungsmaßnahmen als Periodenaufwand sind die aufwandswirksamen Auszahlungen auf den Bilanzstichtag abzuzinsen.⁶² Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden dagegen nicht sofort als Aufwand behandelt, sondern erhöhen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten in der Bilanz. In den dem Aktivierungszeitpunkt folgenden Perioden erhöhen sich durch die Aktivierung die Abschreibungen. Bei den Abschreibungen handelt es sich um Aufwand, dem keine Auszahlung in der selben Periode gegenübersteht, sondern die Auszahlung fällt gewöhnlich zum Aktivierungszeitpunkt an. Daher werden die Abschreibungen, die aus den nachträglichen Herstellungskosten resultieren und während des Schwebezustandes anfallen, in einem ersten Schritt addiert. Diese Summe ist in einem zweiten Schritt vom Auszahlungszeitpunkt der nachträglichen Herstellungskosten auf den Bilanzstichtag abzuzinsen. Durch dieses Vorgehen wird die unterschiedliche Behandlung der „bisherigen“ Abschreibungen und den Abschreibungen, die aus nachträglichen Herstellungskosten resultieren, gewährleistet.

Ziel der Abzinsung ist es, die Bindung von liquiden Mitteln im Unternehmen und das zeitliche Auseinanderfallen von zukünftigen Auszahlungen und Einzahlung bilanziell abzubilden. Der Zinssatz (q) für die Abzinsung sollte u.a. die Laufzeit, das Risiko und den aktuellen Marktzins berücksichtigen.⁶³ Abb. 2 stellt die Ermittlung der erforderlichen Drohverlustrückstellung zum Bilanzstichtag grafisch dar.

⁶⁰ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 41 ff.

⁶¹ Eine ausführliche Abgrenzung zwischen einer Behandlung als Erhaltungsaufwand und einer Aktivierung als nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten siehe u.a. H 157 EStR und BMF-Schreiben von 16. Dezember 1996.

⁶² Annahme, dass der Aufwand und die Auszahlung in der selben Periode anfallen.

⁶³ Vgl. IDW RS HFA 4, a.a.O. (Fn. 2), Tz. 42.

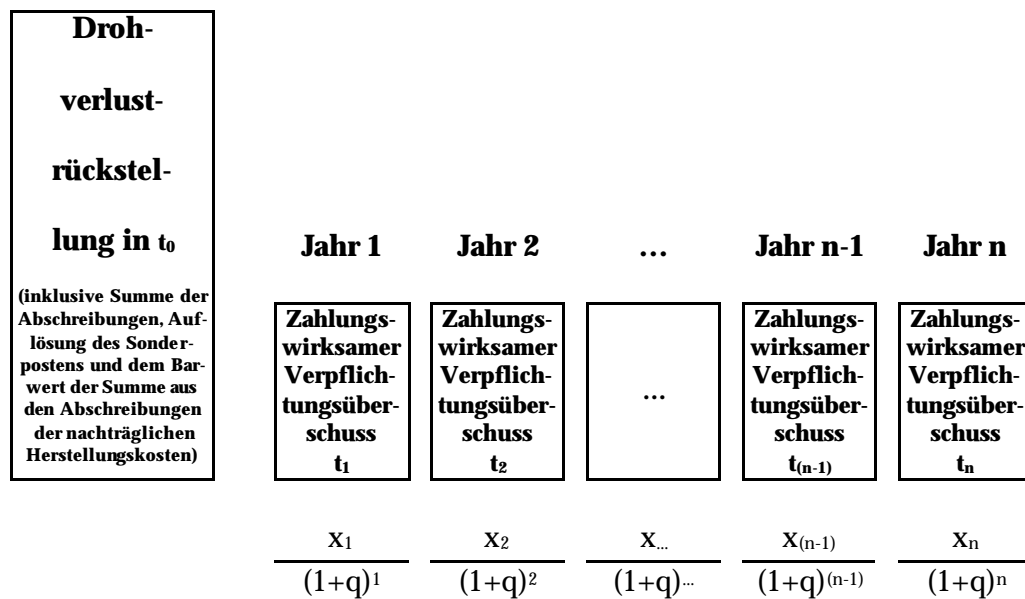


Abb. 2: Ermittlung der Drohverlustrückstellung zum Bilanzstichtag

Der zahlungswirksame Verpflichtungsüberschuss (x_t) der Periode t ermittelt sich als Summe aller zahlungswirksamer Aufwendungen und Erträge dieser Periode, so dass keine Abschreibungen und keine Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens berücksichtigt werden. Daher werden die nicht zahlungswirksamen Aufwendungen (*Abschreibung*) und die nicht zahlungswirksamen Erträge (*Auflösung des Sopo*) kumuliert und ohne Berücksichtigung einer Abzinsung in die Drohverlustrückstellung mit einbezogen. Durch die Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten in der Periode m muss die daraus resultierende zusätzliche Abschreibung (*Afa aus n. HK.*) bis zum Ende des Schwebezustandes (Periode n) addiert und auf den Bilanzstichtag (Periode 0) abgezinst werden.⁶⁴ Die Drohverlustrückstellung (*DVR*) im Zeitpunkt t_0 berechnet sich, falls $DVR > 0$, somit nach folgender Formel:

$$DVR = \sum_{i=1}^n \frac{x_i}{(1+q)^i} + \sum_{i=1}^n \text{Abschreibung}_i - \sum_{i=1}^n \text{Auflösung des Sopo}_i + \frac{\sum_{i=m}^n \text{Afa aus n. HK}}{(1+q)^m}$$

Die obengenannte Formel und die Abb. 2 berücksichtigen aus Vereinfachungsgründen kein unterjähriges Anfallen von Ein- und Auszahlungen. Es wurde jeweils angenommen, dass alle Zahlungsströme am Ende der jeweiligen Periode anfallen. Die Summe der Auflösung des Sonderpostens ist anzusetzen, wenn die Gesellschaft das Wahlrecht zum passivischen Ausweis von Investitionszuschüssen in Anspruch nimmt. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die Höhe der Drohverlustrückstellung unabhängig von der Ausübung des Ansatzwahlrechts bei Investitionszuschüssen ist.

⁶⁴ Annahme, dass die Auszahlung und die Aktivierung der nachträglichen Herstellungskosten in der selben Periode (Periode m) anfallen.

Über die Laufzeit des Mietverhältnisses kann es in einzelnen Perioden auch zu zwischenzeitlichen Ertragsüberschüssen kommen. Diese sind analog der dargestellten Vorgehensweise zu behandeln und mindern den Barwert des Verpflichtungsüberschusses in t_0 .

4. ZUSAMMENFASSUNG

Bei Mietverhältnissen im sozialen Wohnungsbau übersteigt teilweise der Wert der Leistungsverpflichtung des Vermieters (z.B. Gebrauchsüberlassung einer Wohnung) den Wert der Gegenleistung (z.B. Mietzins). Bei einem schwebenden Geschäft ist ein solcher Verpflichtungsüberschuss handelsrechtlich als Rückstellung für drohende Verluste zu passivieren. Als schwebendes Geschäft ist stets das einzelne Mietverhältnis anzusehen und nicht die einzelne Wohnung bzw. das Gebäude.

Bei der Bewertung der Drohverlustrückstellung sind immer die tatsächlichen bilanziellen Aufwendungen (Vollkosten) einzubeziehen. Bei der Berechnung eines eventuellen Verpflichtungsüberschusses aus einem einzelnen Mietverhältnis sind insbesondere die tatsächlichen bilanziellen Abschreibungen, Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwendungen, Finanzierungskosten sowie weitere Aufwendungen, sofern sie dem Mietverhältnis kausal zurechenbar sind, zu berücksichtigen.

Weiter sind zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge auf den Bilanzstichtag abzuzinsen. Nicht-zahlungswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen) und Erträge (z.B. Auflösungen eines Sonderpostens) sind nicht abzuzinsen. Eine Besonderheit ergibt sich bei der Behandlung nachträglicher Anschaffungs- oder Herstellungskosten, da diese während der Dauer des Mietverhältnisses zu einem Zahlungsmittelabfluss führen.

Für die Bewertung einer Drohverlustrückstellung sind die tatsächlich anfallenden Aufwendungen und Erträge maßgebend. Die Miethöhe im sozialen Wohnungsbau orientiert sich in der Regel an der Kostenmiete entsprechend der II. BV. Gemäß § 25 Abs. 2 II. BV soll der Abschreibungssatz ein Prozent der Baukosten nicht übersteigen. Es wird somit indirekt eine Nutzungsdauer von 100 Jahren unterstellt, welche in der Regel deutlich über der tatsächlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer liegt. Nach der Stellungnahme 1/1993 des WFA ist bei Wohngebäuden von einer vorsichtig geschätzten Nutzungsdauer, die in der Regel zwischen 50 und 80 Jahren beträgt, auszugehen. Somit unterstellt der WFA indirekt lineare Abschreibungssätze, die zwischen 2 % und 1,25 % liegen. Diese Diskrepanz ist für die Erstellung der betreffenden Handelsbilanz und für die Berechnung der Drohverlustrückstellung irrelevant, da stets die tatsächlichen Abschreibungen einzubeziehen sind.

Nach § 264 Abs. 2 Satz 1 HGB hat der Jahresabschluss von Kapitalgesellschaften „ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kapitalgesellschaft zu vermitteln.“ Für Wohnungsunternehmen, die Sozialwohnungen vermieten, kann hierzu die Bildung von Drohverlustrückstellungen erforderlich sein. Deren handelsrechtlich korrekte Bewertung ist aus Gründen des Gläubigerschutzes und für die Information der Öffentlichkeit notwendig.