

International Accounting Standard 40

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Inhalt	Ziffer
Zielsetzung	1
Anwendungsbereich	2–4
Definitionen	5
Einstufung einer Immobilie als eine als Finanzinvestition gehaltene oder vom Eigentümer selbst genutzte Immobilie	6–15
Erfassung	16–19A
Bewertung bei erstmaligem Ansatz	20–29A
Folgebewertung	30–56
Rechnungslegungsmethode	30–32C
Modell des beizulegenden Zeitwerts	33–52
Unfähigkeit, den beizulegenden Zeitwert verlässlich zu bewerten	53–55
Anschaffungskostenmodell	56
Übertragungen	57–65
Abgänge	66–73
Angaben	74–79
Modell des beizulegenden Zeitwerts und Anschaffungskostenmodell	74–75
Modell des beizulegenden Zeitwerts	76–78
Anschaffungskostenmodell	79
Übergangsvorschriften	80–84E
Modell des beizulegenden Zeitwerts	80–82
Anschaffungskostenmodell	83–84
Unternehmenszusammenschlüsse	84A
IFRS 16	84B
Übertragungen in den und aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	84C–84E
Zeitpunkt des Inkrafttretens	85–85G
Rücknahme von IAS 40 (2000)	86

ZIELSETZUNG

- Die Zielsetzung dieses Standards ist die Regelung der Bilanzierung für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und die damit verbundenen Anabeerfordernisse.

ANWENDUNGSBEREICH

- Dieser Standard ist für den Ansatz und die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie für die Angaben zu diesen Immobilien anzuwenden.
- [gestrichen]
- Dieser Standard ist nicht anwendbar auf:
 - biologische Vermögenswerte, die mit landwirtschaftlicher Tätigkeit im Zusammenhang stehen (siehe IAS 41 *Landwirtschaft* und IAS 16 *Sachanlagen*); und
 - Abbau- und Schürfrechte sowie Bodenschätze wie Öl, Erdgas und ähnliche nicht-regenerative Ressourcen.

DEFINITIONEN

- Die folgenden Begriffe werden in diesem Standard mit der angegebenen Bedeutung verwendet:

Der **Buchwert** ist der Betrag, mit dem ein Vermögenswert in der Bilanz erfasst wird.

Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind der zum Erwerb oder zur Herstellung eines Vermögenswerts entrichtete Betrag an Zahlungsmitteln oder Zahlungsmitteläquivalenten oder der beizulegende Zeitwert einer anderen Gegenleistung zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der Herstellung oder, falls zutreffend, der Betrag, der diesem Vermögenswert beim erstmaligen Ansatz gemäß den besonderen Bestimmungen anderer IFRS, wie IFRS 2 *Anteilsbasierte Vergütung*, beigelegt wird.

Der **beizulegende Zeitwert** ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. (Siehe IFRS 13 *Bemessung des beizulegenden Zeitwerts*.)

International Accounting Standard 40

Investment Property

Summary	
	Paragraphs
Objective	1
Scope	2—4
Definitions	5
Classification of property as investment property or owner-occupied property	6—15
Recognition	16—19A
Measurement at recognition	20—29A
Measurement after recognition	30—56
Accounting policy	30—32C
Fair value model	33—52
Inability to measure fair value reliably	53—55
Cost model	56
Transfers	57—65
Disposals	66—73
Disclosure	74—79
Fair value model and cost model	74—75
Fair value model	76—78
Cost model	79
Transitional provisions	80—84E
Fair value model	80—82
Cost model	83—84
Business Combinations	84A
IFRS 16	84B
Transfers of investment property	84C—84E
Effective date	85—85G
Withdrawal of IAS 40 (2000)	86

OBJECTIVE

The objective of this Standard is to prescribe the accounting treatment for investment property and related disclosure requirements. 1

SCOPE

This Standard shall be applied in the recognition, measurement and disclosure of investment property. 2

[deleted] 3

This Standard does not apply to: 4

- (a) biological assets related to agricultural activity (see IAS 41 *Agriculture* and IAS 16 *Property, Plant and Equipment*); and
- (b) mineral rights and mineral reserves such as oil, natural gas and similar non-regenerative resources.

DEFINITIONS

The following terms are used in this Standard with the meanings specified: 5

Carrying amount is the amount at which an asset is recognised in the statement of financial position.

Cost is the amount of cash or cash equivalents paid or the fair value of other consideration given to acquire an asset at the time of its acquisition or construction or, where applicable, the amount attributed to that asset when initially recognised in accordance with the specific requirements of other IFRSs, eg IFRS 2 *Share-based Payment*.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. (See IFRS 13 *Fair Value Measurement*).

bewertet es die als Finanzinvestition gehaltene, im Bau befindliche Immobilie solange zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, bis entweder der beizulegende Zeitwert verlässlich bewertet werden kann oder der Bau abgeschlossen ist (je nachdem, welcher Zeitpunkt früher liegt). Lässt sich der beizulegende Zeitwert einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (bei der es sich nicht um eine im Bau befindliche Immobilie handelt) nach Auffassung des Unternehmens nicht fortwährend verlässlich bewerten, so bewertet das Unternehmen die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie im Falle eigener als Finanzinvestition gehaltener Immobilien gemäß IAS 16 und im Falle von von einem Leasingnehmer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Nutzungsrechten gemäß IFRS 16 nach dem Anschaffungskostenmodell. Der Restwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie ist mit null anzunehmen. Das Unternehmen hat bis zum Abgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie weiterhin IAS 16 bzw. IFRS 16 anzuwenden.

- 53A Sobald ein Unternehmen in der Lage ist, den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen, im Bau befindlichen Immobilie, die zuvor zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet wurde, verlässlich zu bewerten, hat es diese Immobilie zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. Nach Abschluss der Erstellung dieser Immobilie wird davon ausgegangen, dass der beizulegende Zeitwert verlässlich bewertbar ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Immobilie gemäß Paragraph 53 im Falle eigener als Finanzinvestition gehaltener Immobilien gemäß IAS 16 und im Falle von von einem Leasingnehmer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Nutzungsrechten gemäß IFRS 16 nach dem Anschaffungskostenmodell zu bewerten.
- 53B Die Vermutung, dass der beizulegende Zeitwert einer als Finanzinvestition gehaltenen, noch im Bau befindlichen Immobilie verlässlich bewertbar ist, kann lediglich beim erstmaligen Ansatz widerlegt werden. Ein Unternehmen, das einen Posten einer als Finanzinvestition gehaltenen, im Bau befindlichen Immobilie zum beizulegenden Zeitwert bewertet hat, kann nicht den Schluss ziehen, dass der beizulegende Zeitwert einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, deren Bau abgeschlossen ist, nicht verlässlich bewertbar ist.
- 54 In den Ausnahmefällen, in denen ein Unternehmen aus den in Paragraph 53 genannten Gründen gezwungen ist, eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie nach dem Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16 oder IFRS 16 zu bewerten, bewertet es seine gesamten sonstigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, einschließlich der im Bau befindlichen, zum beizulegenden Zeitwert. In diesen Fällen kann ein Unternehmen zwar für eine einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilie das Anschaffungskostenmodell anwenden, hat jedoch für alle anderen Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts zu bilanzieren.
- 55 Hat ein Unternehmen eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie bisher zum beizulegenden Zeitwert bewertet, hat es die Immobilie bis zu deren Abgang (oder bis zu dem Zeitpunkt, ab dem die Immobilie selbst genutzt oder für einen späteren Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entwickelt wird) weiterhin zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten, auch wenn vergleichbare Markttransaktionen seltener auftreten oder Marktpreise seltener verfügbar sind.

Anschaffungskostenmodell

- 56 Sofern sich ein Unternehmen nach dem erstmaligen Ansatz für das Anschaffungskostenmodell entscheidet, bewertet es seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- gemäß IFRS 5 *Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche*, sofern sie als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden können (oder zu einer als zur Veräußerung gehalten eingestuften Veräußerungsgruppe gehören);
 - gemäß IFRS 16, sofern sie einem Nutzungsrecht eines Leasingnehmers unterliegen und nicht gemäß IFRS 5 zur Veräußerung gehalten werden;
 - in allen anderen Fällen nach den Vorschriften für das Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16.

ÜBERTRAGUNGEN

- 57 Ein Unternehmen hat eine Immobilie nur dann in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn eine Immobilie die Definition für eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie neu erfüllt oder nicht mehr erfüllt und die Änderung ihrer Nutzung nachgewiesen werden kann. Die alleinige Absicht des Managements, eine Immobilie einer anderen Nutzung zuzuführen, stellt keinen solchen Nachweis dar. Zu den Beispielen für nachweisliche Nutzungsänderungen gehören die folgenden:
- Beginn der Selbstnutzung oder der Entwicklung mit der Absicht der Selbstnutzung für eine Übertragung aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den Bestand der selbst genutzten Immobilien;
 - Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs für eine Übertragung aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in das Vorratsvermögen;
 - Ende der Selbstnutzung für eine Übertragung aus dem Bestand der selbst genutzten Immobilien in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
 - Beginn eines Operating-Leasingverhältnisses mit einem Dritten für eine Übertragung aus dem Vorratsvermögen in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

erty using the cost model in IAS 16 for owned investment property or in accordance with IFRS 16 for investment property held by a lessee as a right-of-use asset. The residual value of the investment property shall be assumed to be zero. The entity shall continue to apply IAS 16 or IFRS 16 until disposal of the investment property.

Once an entity becomes able to measure reliably the fair value of an investment property under construction that has previously been measured at cost, it shall measure that property at its fair value. Once construction of that property is complete, it is presumed that fair value can be measured reliably. If this is not the case, in accordance with paragraph 53, the property shall be accounted for using the cost model in accordance with IAS 16 for owned assets or IFRS 16 for investment property held by a lessee as a right-of-use asset. 53A

The presumption that the fair value of investment property under construction can be measured reliably can be rebutted only on initial recognition. An entity that has measured an item of investment property under construction at fair value may not conclude that the fair value of the completed investment property cannot be measured reliably. 53B

In the exceptional cases when an entity is compelled, for the reason given in paragraph 53, to measure an investment property using the cost model in accordance with IAS 16 or IFRS 16, it measures at fair value all its other investment property, including investment property under construction. In these cases, although an entity may use the cost model for one investment property, the entity shall continue to account for each of the remaining properties using the fair value model. 54

If an entity has previously measured an investment property at fair value, it shall continue to measure the property at fair value until disposal (or until the property becomes owner-occupied property or the entity begins to develop the property for subsequent sale in the ordinary course of business) even if comparable market transactions become less frequent or market prices become less readily available. 55

Cost model

After initial recognition, an entity that chooses the cost model shall measure investment property: 56

- (a) in accordance with IFRS 5 *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations* if it meets the criteria to be classified as held for sale (or is included in a disposal group that is classified as held for sale);
- (b) in accordance with IFRS 16 if it is held by a lessee as a right-of-use asset and is not held for sale in accordance with IFRS 5; and
- (c) in accordance with the requirements in IAS 16 for the cost model in all other cases.

TRANSFERS

An entity shall transfer a property to, or from, investment property when, and only when, there is a change in use. A change in use occurs when the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property and there is evidence of the change in use. In isolation, a change in management's intentions for the use of a property does not provide evidence of a change in use. Examples of evidence of a change in use include: 57

- (a) commencement of owner-occupation, or of development with a view to owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;
- (b) commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories;
- (c) end of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and
- (d) inception of an operating lease to another party, for a transfer from inventories to investment property.

(e) [gestrichen]

- 58 **Trifft ein Unternehmen die Entscheidung, eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie ohne Entwicklung zu veräußern, behandelt es die Immobilie solange weiter als Finanzinvestition und stuft sie nicht als Vorratsvermögen ein, bis sie ausgebucht (und damit aus der Bilanz entfernt) wird. Ebenso wird eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie, die ein Unternehmen zu entwickeln beginnt, um sie weiter als Finanzinvestition zu halten, während der Entwicklung nicht in den Bestand der selbst genutzten Immobilien übertragen, sondern weiter als Finanzinvestition eingestuft.**
- 59 Die Paragraphen 60–65 behandeln Fragen des Ansatzes und der Bewertung, die das Unternehmen bei der Anwendung des Modells des beizulegenden Zeitwerts für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu berücksichtigen hat. Wenn ein Unternehmen das Anschaffungskostenmodell anwendet, führen Übertragungen zwischen dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen, dem Bestand der vom Eigentümer selbst genutzten Immobilien und den Vorräten für Bewertungs- oder Angabezwecke weder zu einer Buchwertänderung der übertragenen Immobilien noch zu einer Veränderung ihrer Anschaffungs- oder Herstellungskosten.
- 60 **Bei einer Übertragung aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen und zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Immobilien in den Bestand der vom Eigentümer selbst genutzten Immobilien oder in die Vorräte entsprechen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilien für die Folgebewertung gemäß IAS 16, IFRS 16 oder IAS 2 deren beizulegendem Zeitwert zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung.**
- 61 **Wird eine vom Eigentümer selbstgenutzte zu einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, hat ein Unternehmen bis zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung für Immobilien in seinem Eigentum IAS 16 und für Immobilien, die von einem Leasingnehmer als Finanzinvestition in Form eines Nutzungsrechts gehalten werden, IFRS 16 anzuwenden. Das Unternehmen hat einen zu diesem Zeitpunkt bestehenden Unterschiedsbetrag zwischen dem nach IAS 16 bzw. IFRS 16 ermittelten Buchwert der Immobilien und dem beizulegenden Zeitwert in derselben Weise zu behandeln wie eine Neubewertung gemäß IAS 16.**
- 62 Bis zu dem Zeitpunkt, an dem eine vom Eigentümer selbstgenutzte Immobilie zu einer als Finanzinvestition gehaltenen und zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Immobilie wird, hat ein Unternehmen die Immobilie (bzw. das Nutzungsrecht) abzuschreiben und jegliche eingetretene Wertminderungsaufwendung zu erfassen. Das Unternehmen behandelt einen zu diesem Zeitpunkt bestehenden Unterschiedsbetrag zwischen dem nach IAS 16 bzw. IFRS 16 ermittelten Buchwert der Immobilien und dem beizulegenden Zeitwert in derselben Weise wie eine Neubewertung gemäß IAS 16. Mit anderen Worten:
- (a) jede auftretende Minderung des Buchwerts der Immobilie ist erfolgswirksam zu erfassen. In dem Umfang, in dem jedoch ein der Immobilie zuzurechnender Betrag in der Neubewertungsrücklage eingestellt ist, ist die Minderung im sonstigen Ergebnis zu erfassen und die Neubewertungsrücklage innerhalb des Eigenkapitals entsprechend zu kürzen.
 - (b) Eine sich ergebende Erhöhung des Buchwerts ist folgendermaßen zu behandeln:
 - (i) Soweit die Erhöhung einen früheren Wertminderungsaufwand für diese Immobilie aufhebt, ist die Erhöhung erfolgswirksam zu erfassen. Der im Gewinn oder Verlust erfasste Betrag darf den Betrag nicht übersteigen, der zur Aufstockung auf den Buchwert benötigt wird, der sich ohne die Erfassung des Wertminderungsaufwands (abzüglich mittlerweile vorgenommener Abschreibungen) ergeben hätte.
 - (ii) Ein noch verbleibender Teil der Erhöhung wird im sonstigen Ergebnis erfasst und führt zu einer Erhöhung der Neubewertungsrücklage innerhalb des Eigenkapitals. Bei einem anschließenden Abgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie kann die Neubewertungsrücklage unmittelbar in die Gewinnrücklagen umgebucht werden. Die Übertragung von der Neubewertungsrücklage in die Gewinnrücklagen erfolgt nicht über die Gesamtergebnisrechnung.
- 63 **Bei einer Übertragung von den Vorräten in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die dann zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, ist ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie und dem vorherigen Buchwert erfolgswirksam zu erfassen.**
- 64 Die bilanzielle Behandlung von Übertragungen aus den Vorräten in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die dann zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, entspricht der Behandlung einer Veräußerung von Vorräten.
- 65 **Wenn ein Unternehmen die Erstellung oder Entwicklung einer selbst hergestellten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie abschließt, die dann zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, ist ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie und dem vorherigen Buchwert erfolgswirksam zu erfassen.**

(e) [deleted]

When an entity decides to dispose of an investment property without development, it continues to treat the property as an investment property until it is derecognised (eliminated from the statement of financial position) and does not reclassify it as inventory. Similarly, if an entity begins to redevelop an existing investment property for continued future use as investment property, the property remains an investment property and is not reclassified as owner-occupied property during the redevelopment.

Paragraphs 60–65 apply to recognition and measurement issues that arise when an entity uses the fair value model for investment property. When an entity uses the cost model, transfers between investment property, owner-occupied property and inventories do not change the carrying amount of the property transferred and they do not change the cost of that property for measurement or disclosure purposes.

For a transfer from investment property carried at fair value to owner-occupied property or inventories, the property's deemed cost for subsequent accounting in accordance with IAS 16, IFRS 16 or IAS 2 shall be its fair value at the date of change in use.

If an owner-occupied property becomes an investment property that will be carried at fair value, an entity shall apply IAS 16 for owned property and IFRS 16 for property held by a lessee as a right-of-use-asset up to the date of change in use. The entity shall treat any difference at that date between the carrying amount of the property in accordance with IAS 16 or IFRS 16 and its fair value in the same way as a revaluation in accordance with IAS 16.

Up to the date when an owner-occupied property becomes an investment property carried at fair value, an entity depreciates the property (or the right-of-use asset) and recognises any impairment losses that have occurred. The entity treats any difference at that date between the carrying amount of the property in accordance with IAS 16 or IFRS 16 and its fair value in the same way as a revaluation in accordance with IAS 16. In other words:

- (a) any resulting decrease in the carrying amount of the property is recognised in profit or loss. However, to the extent that an amount is included in revaluation surplus for that property, the decrease is recognised in other comprehensive income and reduces the revaluation surplus within equity.
- (b) any resulting increase in the carrying amount is treated as follows:
 - (i) to the extent that the increase reverses a previous impairment loss for that property, the increase is recognised in profit or loss. The amount recognised in profit or loss does not exceed the amount needed to restore the carrying amount to the carrying amount that would have been determined (net of depreciation) had no impairment loss been recognised.
 - (ii) any remaining part of the increase is recognised in other comprehensive income and increases the revaluation surplus within equity. On subsequent disposal of the investment property, the revaluation surplus included in equity may be transferred to retained earnings. The transfer from revaluation surplus to retained earnings is not made through profit or loss.

For a transfer from inventories to investment property that will be carried at fair value, any difference between the fair value of the property at that date and its previous carrying amount shall be recognised in profit or loss.

The treatment of transfers from inventories to investment property that will be carried at fair value is consistent with the treatment of sales of inventories.

When an entity completes the construction or development of a self-constructed investment property that will be carried at fair value, any difference between the fair value of the property at that date and its previous carrying amount shall be recognised in profit or loss.

Anschaffungskostenmodell

- 83 IAS 8 ist auf alle Änderungen der Rechnungslegungsmethoden anzuwenden, die vorgenommen werden, wenn ein Unternehmen diesen Standard zum ersten Mal anwendet und sich für das Anschaffungskostenmodell entscheidet. Zu den Auswirkungen einer Änderung der Rechnungslegungsmethoden gehört auch die Umgliederung aller Beträge, die für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in der Neubewertungsrücklage erfasst wurden.
- 84 Die Anforderungen der Paragraphen 27–29 bezüglich der erstmaligen Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die durch einen Tausch von Vermögenswerten erworben werden, sind nur prospektiv auf künftige Transaktionen anzuwenden.

Unternehmenszusammenschlüsse

- 84A Mit den im Dezember 2013 veröffentlichten *Jährlichen Verbesserungen, Zyklus 2011–2013*, wurden Paragraph 14A und eine Überschrift vor Paragraph 6 angefügt. Ein Unternehmen hat diese Änderung ab Beginn des ersten Geschäftsjahres, in dem diese Änderung angewandt wird, prospektiv auf jeden Erwerb einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie anzuwenden. Die Bilanzierung für in früheren Perioden erworbene, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ist somit nicht zu berichtigen. Ein Unternehmen kann allerdings beschließen, die Änderung auf einzelne Erwerbungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien anzuwenden, die vor Beginn des ersten Geschäftsjahres, das am oder nach dem Datum des Inkrafttretens der Änderung beginnt, getätigt wurden, wenn das Unternehmen über die zur Anwendung der Änderung auf frühere Erwerbungen erforderlichen Informationen verfügt.

IFRS 16

- 84B Bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 und der damit in Verbindung stehenden Änderungen dieses Standards wendet das Unternehmen für seine in Form von Nutzungsrechten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die in Anhang C des IFRS 16 festgelegten Übergangsbestimmungen an.

Übertragungen in den und aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

- 84C Mit der im Dezember 2016 veröffentlichten Verlautbarung *Übertragungen in den und aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien* (Änderungen an IAS 40) wurden die Paragraphen 57–58 geändert. Diese Änderungen sind auf Nutzungsänderungen anzuwenden, die zu oder nach Beginn des Geschäftsjahres eintreten, in dem die Änderungen zum ersten Mal angewendet werden (Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung). Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung hat ein Unternehmen die Einstufung seiner zu diesem Zeitpunkt gehaltenen Immobilien zu überprüfen und diese gegebenenfalls gemäß den Paragraphen 7–14 neu einzustufen, um sicherzustellen, dass ihre Einstufung den Gegebenheiten zu diesem Zeitpunkt entspricht.
- 84D Unbeschadet der Vorschriften in Paragraph 84C darf ein Unternehmen die Änderungen der Paragraphen 57–58 gemäß IAS 8 nur dann rückwirkend anwenden, wenn dabei keine nachträglichen Erkenntnisse verwendet werden.
- 84E Stuft ein Unternehmen Immobilien in Anwendung des Paragraphen 84C zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung neu ein, so muss es:
- (a) die Umgliederung unter Beachtung der Vorschriften der Paragraphen 59–64 bilanzieren. Dabei muss es:
 - (i) den Zeitpunkt der Nutzungsänderung als Zeitpunkt der ersten Anwendung zugrunde legen, und
 - (ii) sämtliche Beträge, die gemäß den Paragraphen 59–64 im Gewinn oder Verlust ausgewiesen worden wären, als Berichtigung der Eröffnungsbilanz der Gewinnrücklagen zum Zeitpunkt der ersten Anwendung erfassen.
 - (b) sämtliche gemäß Paragraph 84C in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliederten Beträge angeben. Das Unternehmen hat die umgegliederten Beträge in einer Überleitungsrechnung gemäß den Paragraphen 76 und 79 auszuweisen, welche die Entwicklung des Buchwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Beginn und zum Ende der Periode zeigt.

ZEITPUNKT DES INKRAFTTRETENS

- 85 Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2005 beginnen. Eine frühere Anwendung wird empfohlen. Wenn ein Unternehmen diesen Standard für Perioden anwendet, die vor dem 1. Januar 2005 beginnen, so ist diese Tatsache anzugeben.
- 85A Infolge des IAS 1 *Darstellung des Abschlusses* (überarbeitet 2007) wurde die in allen IFRS verwendete Terminologie geändert. Außerdem wurde Paragraph 62 geändert. Diese Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Wird IAS 1 (überarbeitet 2007) auf eine frühere Periode angewandt, sind diese Änderungen entsprechend auch anzuwenden.

Cost model

IAS 8 applies to any change in accounting policies that is made when an entity first applies this Standard and chooses to use the cost model. The effect of the change in accounting policies includes the reclassification of any amount held in revaluation surplus for investment property. 83

The requirements of paragraphs 27–29 regarding the initial measurement of an investment property acquired in an exchange of assets transaction shall be applied prospectively only to future transactions. 84

Business Combinations

Annual Improvements Cycle 2011–2013 issued in December 2013 added paragraph 14A and a heading before paragraph 6. An entity shall apply that amendment prospectively for acquisitions of investment property from the beginning of the first period for which it adopts that amendment. Consequently, accounting for acquisitions of investment property in prior periods shall not be adjusted. However, an entity may choose to apply the amendment to individual acquisitions of investment property that occurred prior to the beginning of the first annual period occurring on or after the effective date if, and only if, information needed to apply the amendment to those earlier transactions is available to the entity. 84A

IFRS 16

An entity applying IFRS 16, and its related amendments to this Standard, for the first time shall apply the transition requirements in Appendix C of IFRS 16 to its investment property held as a right-of-use asset. 84B

Transfers of investment property

Transfers of Investment Property (Amendments to IAS 40), issued in December 2016, amended paragraphs 57–58. An entity shall apply those amendments to changes in use that occur on or after the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies the amendments (the date of initial application). At the date of initial application, an entity shall reassess the classification of property held at that date and, if applicable, reclassify property applying paragraphs 7–14 to reflect the conditions that exist at that date. 84C

Notwithstanding the requirements in paragraph 84C, an entity is permitted to apply the amendments to paragraphs 57–58 retrospectively in accordance with IAS 8 if, and only if, that is possible without the use of hindsight. 84D

If, in accordance with paragraph 84C, an entity reclassifies property at the date of initial application, the entity shall: 84E

- (a) account for the reclassification applying the requirements in paragraphs 59–64. In applying paragraphs 59–64, an entity shall:
 - (i) read any reference to the date of change in use as the date of initial application; and
 - (ii) recognise any amount that, in accordance with paragraphs 59–64, would have been recognised in profit or loss as an adjustment to the opening balance of retained earnings at the date of initial application.
- (b) disclose the amounts reclassified to, or from, investment property in accordance with paragraph 84C. The entity shall disclose those amounts reclassified as part of the reconciliation of the carrying amount of investment property at the beginning and end of the period as required by paragraphs 76 and 79.

EFFECTIVE DATE

An entity shall apply this Standard for annual periods beginning on or after 1 January 2005. Earlier application is encouraged. If an entity applies this Standard for a period beginning before 1 January 2005, it shall disclose that fact. 85

IAS 1 *Presentation of Financial Statements* (as revised in 2007) amended the terminology used throughout IFRSs. In addition it amended paragraph 62. An entity shall apply those amendments for annual periods beginning on or after 1 January 2009. If an entity applies IAS 1 (revised 2007) for an earlier period, the amendments shall be applied for that earlier period. 85A

- 85B** Die Paragraphen 8, 9, 48, 53, 54 und 57 wurden im Rahmen der *Verbesserungen der IFRS* vom Mai 2008 geändert, Paragraph 22 wurde gestrichen und die Paragraphen 53A und 53B wurden hinzugefügt. Ein Unternehmen wendet die Änderung prospektiv erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am 1. Januar 2009 oder danach beginnenden Geschäftsjahres an. Ein Unternehmen darf die Änderungen an im Bau befindlichen, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ab jedem beliebigen Stichtag vor dem 1. Januar 2009 anwenden, sofern die jeweils beizulegenden Zeitwerte der sich noch im Bau befindlichen, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu den jeweiligen Stichtagen bewertet wurden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Wendet ein Unternehmen diese Änderungen auf eine frühere Periode an, so ist dies anzugeben und gleichzeitig sind die Änderungen auf Paragraph 5 und Paragraph 81E von IAS 16 *Sachanlagen* anzuwenden.
- 85C** Durch IFRS 13, veröffentlicht im Mai 2011, wurde die Definition des beizulegenden Zeitwerts in Paragraph 5 geändert. Außerdem wurden die Paragraphen 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78–80 und 85B geändert sowie die Paragraphen 36–39, 42–47, 49, 51 und 75 (d) gestrichen. Ein Unternehmen hat die betreffenden Änderungen anzuwenden, wenn es IFRS 13 anwendet.
- 85D** Mit den im Dezember 2013 veröffentlichten *Jährlichen Verbesserungen, Zyklus 2011–2013*, wurden vor Paragraph 6 und nach Paragraph 84 Überschriften eingefügt und die Paragraphen 14A und 84A angefügt. Diese Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Wendet ein Unternehmen diese Änderungen früher an, hat es dies anzugeben.
- 85E** Durch IFRS 15 *Erlöse aus Verträgen mit Kunden*, veröffentlicht im Mai 2014, wurden die Paragraphen 3 (b), 9, 67 und 70 geändert. Ein Unternehmen hat die betreffenden Änderungen anzuwenden, wenn es IFRS 15 anwendet.
- 85F** Durch IFRS 16, veröffentlicht im Januar 2016, wurde der Anwendungsbereich von IAS 40 dahingehend geändert, dass eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie einerseits eine eigene als Finanzinvestition gehaltene Immobilie und andererseits eine von einem Leasingnehmer als Finanzinvestition gehaltene Immobilie in Form eines Nutzungsrechts sein kann. Durch IFRS 16 wurden die Paragraphen 5, 7, 8, 9, 16, 20, 30, 41, 50, 53, 53A, 54, 56, 60, 61, 62, 67, 69, 74, 75, 77 und 78 geändert. Außerdem wurden die Paragraphen 19A, 29A, 40A und 84B samt zugehöriger Überschriften angefügt sowie die Paragraphen 3, 6, 25, 26 und 34 gestrichen. Ein Unternehmen hat die betreffenden Änderungen anzuwenden, wenn es IFRS 16 anwendet.
- 85G** Mit der im Dezember 2016 veröffentlichten *Verlautbarung Übertragungen in den und aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien* (Änderungen an IAS 40) wurden die Paragraphen 57–58 geändert und die Paragraphen 84C–84E angefügt. Diese Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am 1. Januar 2018 oder danach beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Wendet ein Unternehmen diese Änderungen früher an, hat es dies anzugeben.

RÜCKNAHME VON IAS 40 (2000)

- 86** Der vorliegende Standard ersetzt IAS 40 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien* (herausgegeben 2000).

Paragraphs 8, 9, 48, 53, 54 and 57 were amended, paragraph 22 was deleted and paragraphs 53A and 53B were added by *Improvements to IFRSs* issued in May 2008. An entity shall apply those amendments prospectively for annual periods beginning on or after 1 January 2009. An entity is permitted to apply the amendments to investment property under construction from any date before 1 January 2009 provided that the fair values of investment properties under construction were measured at those dates. Earlier application is permitted. If an entity applies the amendments for an earlier period it shall disclose that fact and at the same time apply the amendments to paragraphs 5 and 81E of IAS 16 *Property, Plant and Equipment*. 85B

IFRS 13, issued in May 2011, amended the definition of fair value in paragraph 5, amended paragraphs 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53B, 78—80 and 85B and deleted paragraphs 36—39, 42—47, 49, 51 and 75 (d). An entity shall apply those amendments when it applies IFRS 13. 85C

Annual Improvements Cycle 2011–2013 issued in December 2013 added headings before paragraph 6 and after paragraph 84 and added paragraphs 14A and 84A. An entity shall apply those amendments for annual periods beginning on or after 1 July 2014. Earlier application is permitted. If an entity applies those amendments for an earlier period it shall disclose that fact. 85D

IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*, issued in May 2014, amended paragraphs 3 (b), 9, 67 and 70. An entity shall apply those amendments when it applies IFRS 15. 85E

IFRS 16, issued in January 2016, amended the scope of IAS 40 by defining investment property to include both owned investment property and property held by a lessee as a right-of-use asset. IFRS 16 amended paragraphs 5, 7, 8, 9, 16, 20, 30, 41, 50, 53, 53A, 54, 56, 60, 61, 62, 67, 69, 74, 75, 77 and 78, added paragraphs 19A, 29A, 40A and 84B and its related heading and deleted paragraphs 3, 6, 25, 26 and 34. An entity shall apply those amendments when it applies IFRS 16. 85F

Transfers of Investment Property (Amendments to IAS 40), issued in December 2016, amended paragraphs 57–58 and added paragraphs 84C–84E. An entity shall apply those amendments for annual periods beginning on or after 1 January 2018. Earlier application is permitted. If an entity applies those amendments for an earlier period, it shall disclose that fact. 85G

WITHDRAWAL OF IAS 40 (2000)

This Standard supersedes IAS 40 *Investment Property* (issued in 2000).

86