

**IDW Standard:
Wertermittlungen bei Beteiligungen an einer
Immobilien-gesellschaft nach § 250 Abs. 1 Nr. 2
und § 236 Abs. 1 KAGB
(IDW S 12)**

(Stand: 02.02.2016)

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verbreitung in elektronischen Systemen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Werk verwendete Markennamen und Produktbezeichnungen dem marken-, kennzeichen- oder urheberrechtlichen Schutz unterliegen.

© 2017 IDW Verlag GmbH, Tersteegenstraße 14, 40474 Düsseldorf
Die IDW Verlag GmbH ist ein Unternehmen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW).

Gesamtherstellung: IDW Verlag GmbH, Düsseldorf
PN 55307/0/0 KN 20372

Die Angaben in diesem Werk wurden sorgfältig erstellt und entsprechen dem Wissensstand bei Redaktionsschluss. Da Hinweise und Fakten jedoch dem Wandel der Rechtsprechung und der Gesetzgebung unterliegen, kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in diesem Werk keine Haftung übernommen werden. Gleichfalls werden die in diesem Werk abgedruckten Texte und Abbildungen einer üblichen Kontrolle unterzogen; das Auftreten von Druckfehlern kann jedoch gleichwohl nicht völlig ausgeschlossen werden, so dass für aufgrund von Druckfehlern fehlerhafte Texte und Abbildungen ebenfalls keine Haftung übernommen werden kann.

ISBN 978-3-8021-2266-8

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://www.d-nb.de> abrufbar.

www.idw-verlag.de

**IDW Standard:
Wertermittlungen bei Beteiligungen an einer
Immobilien-gesellschaft nach § 250 Abs. 1 Nr. 2
und § 236 Abs. 1 KAGB
(IDW S 12)**

(Stand: 02.02.2016)¹

1.	Vorbemerkungen.....	2
1.1.	Anwendungsbereich und Zielsetzung.....	2
1.2.	Unabhängigkeit und Eigenverantwortlichkeit des Abschlussprüfers	4
1.3.	Abgrenzung der Verantwortlichkeiten.....	6
2.	Auftrags- und Bewertungsgrundlagen	6
2.1.	Auftragsannahme.....	6
2.2.	Bewertungsanlässe für Wirtschaftsprüfer	7
2.3.	Gutachten externer Immobiliensachverständiger i.S.d. § 236 Abs. 3 bzw. § 250 Abs. 1 Nr. 1 KAGB	8
2.4.	Wertermittlung der Beteiligung gemäß § 250 Abs. 1 Nr. 2 KAGB anhand von Vermögensaufstellungen.....	10
3.	Bewertungsmethodik.....	11
3.1.	Allgemeine Grundsätze	11
3.2.	Bewertungsrichtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft (§ 169 Abs. 1 KAGB).....	12
3.3.	Einheitliche Bewertungsgrundsätze der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 31 Abs. 3 Satz 3 KARBV	13
4.	Ausgewählte Bewertungssachverhalte nach der KARBV	13
4.1.	Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	13
4.2.	Besondere Wertkomponenten.....	14
4.3.	Latente Steuern.....	15
4.4.	Anschaffungsnebenkosten	16
4.5.	Bewertungseinheiten zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft	17
4.6.	Gesellschaftsvertragliche Abreden (Abweichende Gewinnverteilung)	17
4.7.	Anlagen im Bau.....	18
4.8.	Rechnungsabgrenzung	19
4.9.	Auflösung der Immobilien-gesellschaft	20
5.	Erwerbsbewertungen nach § 236 Abs. 1 KAGB	21
5.1.	Gesetzliche Regelung	21
5.2.	Besondere Anforderungen an die Bewertung.....	21
5.3.	Berücksichtigung des Zeitraums bis zum Erwerbsstichtag	22
6.	Dokumentation und Berichterstattung	22
6.1.	Arbeitspapiere	22

¹ Vorbereitet von der Arbeitsgruppe „Immobilien-sondervermögen“. Verabschiedet vom Investmentfachausschuss (IVFA) am 02.02.2016. Billigende Kenntnisnahme durch den Hauptfachausschuss (HFA) am 03.03.2016.

IDW S 12

6.2. Berichterstattung	23
Anhang 1: Definitionen wesentlicher Grundbegriffe	25
Anhang 2: Liste wesentlicher Unterlagen und Informationen (soweit jeweils einschlägig)	26
Anhang 3: Vollständigkeitserklärungen.....	28