

Swiss GAAP FER Nr. 26

Mit der BVG-Revision wurde die Rechnungslegung für Personalvorsorgeeinrichtungen nach Swiss GAAP FER 26 (Generally Accepted Accounting Principles; Fach-Empfehlung Rechnungslegung; neuer Standard Nr. 26 für die Rechnungslegung von Vorsorgeeinrichtungen) ab 1. Januar 2005 gesetzlich als verbindlich erklärt. Findet die Methodenwahl neuen Nährstoff oder genügt lediglich die Aussage "Viel Lärm und nichts!".

Die erste umfassende Revision des Gesetzes für die berufliche Vorsorge (BVG) nach gut 20 Jahren seit Einführung, ist in den betroffenen Kreisen nach in Kraftsetzung – Pensionskassenverantwortliche, Wirtschaftsprüfer, Treuhänder, Bewertungsexperten etc. – Anlass zu angeregten Diskussionen. Die Details dazu sind einerseits in der Verordnung über die berufliche Vorsorge (1. BVG Revision, 1. Paket in Kraft seit 1. April 2004) und andererseits im verbindlich erklärten Standard Nr. 26 von Swiss GAAP FER zu finden.

Verbindlichkeitserklärung von Swiss GAAP FER 26

Nebst Anpassung der Rentenleistungen (Tieferer Mindestlohn, Senkung des Koordinationsabzuges, Altersgutschriften, Reduktion Umwandlungssatz, Harmonisierung der Rentenleistungen, Konkubinatspartner, Kapitaloption etc.) wurden auch Bestimmungen erlassen, welche die Darstellung der Jahresrechnung gegenüber den Versicherten transparenter verlangen. Diesbezüglich ging der Bundesrat sogar soweit, dass er die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 für alle Vorsorgeeinrichtungen als verbindlich erklärt. Somit ist eigentlich der Inhalt des Standards 26 von Bedeutung.

In bezug auf die Immobilienbewertung sind aus dem Standard 26 folgende Punkte zu beachten und einzuhalten:

3. Die Bewertung der Aktiven erfolgt zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten ohne Einbau von Glättungseffekten.
5. Die Bewertung- und Berechnungsgrundlagen für Aktiven und Passiven sind stetig anzuwenden und offen zu legen. Änderungen dieser Grundlagen müssen im Anhang unter Angabe des Einflusses auf die Jahresrechnung erläutert werden, entweder durch Offenlegung der Auswirkungen im Berichtsjahr oder durch eine Anpassung der Zahlen des Vorjahres (Restatement).

Erläuterungen zu Ziffer 3, Bewertung von Aktiven, der Empfehlungen:

- Unter aktuellen Werten werden für alle Aktiven grundsätzlich Marktwerte per Bilanzstichtag verstanden.
- Der aktuelle Wert von Immobilien und anderen Vermögensgegenständen ohne regelmässigen, öffentlichen Handel wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungssatzes ermittelt, durch Vergleich mit

ähnlichen Objekten geschätzt oder nach einer anderen allgemein anerkannten Methode berechnet.

- Wenn für ein Vermögensgegenstand kein aktueller Wert bekannt ist bzw. festgelegt werden kann, gelangt ausnahmsweise der Anschaffungswert abzüglich erkennbarer Wertebussen zur Anwendung.
- Die angewandte Bewertungsmethode und deren Kernelemente (z. B. Kapitalisierungssätze) sind im Anhang (Position IV) offen zu legen.
- Glättungseffekte auf den Ausweis des Ertrags- oder Aufwandüberschusses entstehen durch von Stichtag zu Stichtag unterschiedliche Bewertungsansätze für gleiche Bilanzpositionen. Glättungseffekte in der Bewertung von Vermögensanlagen, beispielsweise bei der Bewertung von Obligationen, Immobilien und Beteiligungen, sind nicht erlaubt.

Damit die vorgenannte Theorie auch in der Praxis umsetzen und bei künftigen Immobilienbewertungen angewendet werden kann, bedarf es zur Klärung von Verständnisfragen doch noch einiger Hinweise.

Begriffsdefinition

Zum einen kennen wir bei der Bewertung von Immobilien in der schweizerischen Schätzungspraxis nur den Verkehrswert. Swiss GAAP FER 26 lehnt sich hier an die internationalen Gepflogenheiten und verwendet hierfür den Begriff "Marktwert". So ist künftig der Verkehrswert dem Marktwert gleich zu setzen, nicht aber dem Marktpreis (Wert und Preis sind nicht dasselbe. Dr. K. Fierz, "Wert und Zins von Immobilien", S. 182).

Interpretation der Fachempfehlung

In erster Linie sind die Fachempfehlungen in bezug auf die Rechnungslegung zu verstehen. So sind die erwähnten Glättungseffekte, welche nicht eingebaut werden dürfen, bei der Bewertung der Bilanz massgebend und nicht bei der Bestimmung des Verkehrswertes/Marktwertes durch einen Experten in Form eines entsprechenden Berichtes.

Die Meinung der Fachempfehlung geht in die Richtung einer Stetigkeit. Das heisst, dass einmal gewählte Bewertungs- und Berechnungsgrundlagen künftig immer angewendet werden sollen, um dadurch mittels Offenlegung im Anhang die Transparenz für die Versicherten zu gewährleisten. Änderungen dieser Grundlagen sind unbedingt zu erläutern und zu begründen.

Die Fachempfehlung äussert sich über die anzuwendende Schätzungsmethode sehr zurückhaltend und lässt Möglichkeiten offen. Aus den Erläuterungen zu Ziffer 3 von FER 26 geht hervor, dass die Bewertung von Immobilien grundsätzlich Ertragswert bezogen vorzunehmen ist. Andererseits besteht auch die Möglichkeit die Bewertung durch Vergleich vorzunehmen oder allenfalls auch eine andere allgemein bekannte Methode anzuwenden.

Die Offenlegung der Bewertungsmethode und deren Kernelemente im Anhang zur Jahresrechnung verpflichten jeden Schätzer dazu, seine Berechnungen im Bericht transparent und nachvollziehbar darzustellen. Pauschale Wertbestimmungen werden ohne Begründung nicht mehr akzeptiert. So ist nach Meinung des Schreibenden auch der Kapitalisierungssatz als Kernelement einer jeden Immobilienbewertung detailliert darzustellen.

Bewertungsmethoden

Über die Wahl der Methode wird wohl weiterhin ein Kampf von Anhängern und Verfechtern der einzelnen Methoden bestehen. Der Schreibende ist überzeugt, dass bei Anwendung der gleichen Parameter und Grundlagen, egal welche Methode, der Verkehrs-/Marktwert resultiert. Wichtig dabei ist, dass das Ziel und der Grund der Bewertung bei allen Methoden die gleichen sind. Im weiteren wird auf die Begriffsdefinition des Bundesgerichtes über den Verkehrswert, BGE 103 1a, 105, Erw. verwiesen.

Für die Bewertung von Immobilien werden heute die Realwert-, die Ertragswert und die Barwertmethoden mit den Berechnungsmodellen auf Basis der Rentenrechnung und dem diskontierten jährlichen Geldfluss (DCF-Modell) sowie den Vergleichsmethoden im Form von hedonischen Bewertungen angewendet. Vorsorgeeinrichtungen haben auf Grund der Einfachheit in der Regel bis heute nur die reine Ertragswertmethode (Kapitalisierung des jährlichen Mietertrages mit einem pauschalen Satz) angewendet.

Mischwert

Die Bestimmung des Verkehrswertes mit einem Mischwert aus Real- und gewichtetem Ertragswert – obwohl in Fachkreisen des Immobilien Investments verpönt – ist noch immer eine häufig angewendete Methode für die Bewertung von einzelnen Liegenschaften. Auch mit dieser können künftig notwendige Investitionen in Form eines Minderwertes in der Schlussbetrachtung berücksichtigt werden. Sie eignet sich deshalb für alle Liegenschaftstypen mit Erträgen. Vorsorgeeinrichtungen, die nur einzelne oder wenige Liegenschaften im Eigentum haben, ist diese Methode eine gangbare Lösung.

Ertragswert statisch (Barwert der ewigen Kapitalisierung)

Bei der reinen Ertragswertmethode wird in der Regel der aktuelle, jährliche Bruttomietertag (jährliche Soll-Nettomietzinse gemäss Mietverträgen) mit einem pauschalen Zinssatz (Kapitalisierungssatz) kapitalisiert und so der Ertragswert bestimmt. Die Abhängigkeit von einem pauschalen Faktor ergibt in der Folge kaum einen aussagekräftigen Verkehrs-/Marktwert.

Ertragswert dynamisch (Barwertberechnung und DCF-Modell)

Die Barwertmethode auf Basis der Rentenrechnung ist eine reine Ertragswertmethode. Sie basiert auf den zukünftigen, nachhaltig erzielbaren Mieterträgen unter Berücksichtigung der jähr-

lich anfallenden Bewirtschaftungskosten. Sie kann für alle Liegenschaftstypen mit Erträgen angewendet werden. Das DCF-Modell gilt als erweiterte Barwertmethode und weist in der Regel zwei Phasen auf; den Prognosezeitraum für die Jahre 1 bis 10 oder 20 und die sogenannte Residualperiode. Die Anwendung des DCF-Modells ist in der erstmaligen Anwendung Kosten intensiv. Für die Datenerhebung ist nebst der Analyse der letzten Jahresrechnungen auch eine detaillierte Zustandserfassung mit einer Mehrjahres-Investitionsplanung notwendig. Diese umfassenden Aufwendungen lohnen sich vor allem bei einem Immobilienportefeuille von grösseren Vorsorgeeinrichtungen. Es unterstützt die Verantwortlichen bei der Planung von Investitionen. Ferner können Liquiditätsengpässe infolge notwendiger Investitionen früh erkannt und durch planerische Massnahmen vermieden werden.

Fazit

Die BVG-Revision und die Swiss GAAP FER 26 wirken sich für die Bewertung der Immobilien kaum wesentlich aus. Die Stetigkeit der Anwendung der Bewertungsmethode ist eines der wichtigsten Merkmale der Neuerungen. Ferner ist die Offenlegung des Kapitalisierungssatzes nicht ausser acht zu lassen. Die Zuschläge im Kapitalisierungssatz sind vom beauftragten Schätzer zu kommentieren und zu begründen.

Wichtig für den Schätzer ist auch, dass er erkennt, welche Methode er dem Auftraggeber für die Bewertung seiner Immobilien empfehlen kann.

Vorsorgeeinrichtungen tun aber gut daran, sich in bezug auf die Bewertungsmethoden von ausgewiesenen Fachleuten beraten zu lassen.

Darstellungsbeispiel Kapitalisierungssatz (Berechnungsbeispiel)

Basiszinssatz				4.50%
Mietwerte gemäss Berechnungen			250'000	
Bewirtschaftungskosten:	% Mietzins	CHF	% Gebäudekosten	
Verwaltungskosten	5.00%	12'500	(0.42%)	
Abgaben/Gebühren	2.50%	6'250	(0.21%)	
Versicherungen	3.50%	8'750	(0.29%)	
Jährlicher kleiner Unterhalt	5.00%	12'500	(0.42%)	
Mietzinsrisiko	0.25%	625	(0.02%)	
Bewirtschaftungskosten	<u>16.25%</u>		-40'625	1.04%
Erneuerungskosten				
Bauinvestitionen	50% auf	3'000'000		
Rückstellung für Erneuerung	25 Jahren		-33'649	0.86%
Nettomietwert für Kapitalverzinsung			<u>175'726</u>	
Kapitalisierungssatz				6.41%