

Christoph Hares

Zur Immobilie aus Sicht der Rechnungslegung und Bewertungstheorie

Mit einem Geleitwort von Prof. Dr. Michael Olbrich



RESEARCH

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XIII
Symbolverzeichnis	XV
Abbildungsverzeichnis	XVII

I. Die Immobilie im Lichte der Rechnungslegung und der Bewertungstheorie	1
II. Die Bilanzierung der Immobilie	9
1. Die Bilanzierung dem Grunde nach	9
1.1 Die Immobilie als Vermögenswert	9
1.2 Die Rolle der Immobilie im Unternehmen	11
2. Die Bilanzierung der Höhe nach	16
2.1 Erstbewertung	16
2.1.1 Die Immobilie als Handelsobjekt – IAS 2	16
2.1.2 Die Immobilie für die Eigennutzung – IAS 16	17
2.1.3 Die Immobilie als Finanzinvestition – IAS 40	19
2.2 Folgebewertung	20
2.2.1 Die Immobilie als Handelsobjekt – IAS 2	20
2.2.1.1 Anschaffungs- oder Herstellungskosten	20
2.2.1.2 Nettoveräußerungswert	21
2.2.2 Die Immobilie für die Eigennutzung – IAS 16	22
2.2.2.1 Anschaffungs- oder Herstellungskosten	22
2.2.2.2 Zeitwert	32
2.2.3 Die Immobilie als Finanzinvestition – IAS 40	66
2.2.3.1 Anschaffungs- oder Herstellungskosten	66
2.2.3.2 Zeitwert	66
2.3 Die Bilanzierungsmaßstäbe – ein Zwischenfazit	70

III. Die Bilanzierungsmaßstäbe aus Sicht der Bewertungstheorie	75
1. Die Bewertungstheorie als Ausgangspunkt einer kritischen Analyse	75
1.1 Die Funktionen der Bewertung	75
1.2 Die Grundsätze der Bewertung	91
1.3 Der Entscheidungswert als bedeutsamster Wertmaßstab	93
1.3.1 Das Partialmodell	93
1.3.2 Das Totalmodell	100
1.3.2.1 Das Totalmodell nach MATSCHKE	100
1.3.2.2 Das Totalmodell nach HERING	102
1.3.3 Punktgröße oder Bandbreite?	105
2. Die bewertungstheoretische Beurteilung der Bilanzierungsmaßstäbe	108
2.1 Anschaffungs- oder Herstellungskosten	108
2.2 Verkaufspreis	111
2.3 Nutzungswert	130
IV. Eine heuristische Lösung zur Reduktion der Defizite der Immobilienbewertung	139
1. Die Heuristik als Strukturierungsregel	139
1.1 Die Funktionsweise der Heuristik	139
1.2 Die Immobilienbewertung als strukturfektes Problem	141
2. Die Teilprobleme der heuristischen Lösung des Bewertungsproblems	147
2.1 Der Entscheidungswert als Ausgangspunkt	147
2.1.1 Das Problem des Bewertungssubjekts	147
2.1.2 Das Problem der Zahlungsstromprognose	153
2.1.3 Das Problem des Diskontsatzes	163
2.1.4 Das Problem der Bewertungsmethode	165
2.1.5 Das Problem der Unsicherheit	166
2.2 Die Konsequenzen für den Nutzungswert	169
2.3 Die Konsequenzen für den Verkaufspreis	170

3. Die Rückwirkungen der heuristischen Lösung auf die Bilanzierungsvorgaben des IASB	177
3.1 Die Ansatzpunkte zur Verbesserung der IFRS-Regeln	177
3.2 Die verbleibenden Defizite	192
V. Die Zusammenfassung der Ergebnisse und ein Ausblick	199
Literaturverzeichnis	211
Verzeichnis der Verordnungen und Richtlinien	243
Gesetzesverzeichnis	245