

Fair-Value-Bilanzierung von Investment Properties nach IAS 40 – Konzeption und empirischer Befund

Tobias Gohla

Zusammenfassung

Die primäre Aufgabe des IFRS-Abschlusses ist die Vermittlung von entscheidungsnützlichen Informationen, um den Informationsstand zwischen verschiedenen Marktteilnehmern sowie zwischen den Marktteilnehmern und dem Management (Informationsasymmetrien) anzugleichen. Hierbei entscheidet das IASB als Standardsetter, welche Art von Informationen im Abschluss für die Adressaten relevant sind und glaubwürdig dargestellt werden können sowie in welcher Form diese zu präsentieren sind.

Untersuchungsgegenstand der Arbeit sind Informationen zu Investment Properties nach IAS 40 in IFRS-Abschlüssen und deren Verarbeitung am Kapitalmarkt. Nach IAS 40 besteht im Rahmen der Folgebewertung von Investment Properties für die Ersteller ein Wahlrecht zwischen einer Fair-Value-Bewertung (Fair Value Model) und einer Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten (Cost Model), wobei im Rahmen des Cost Model der Fair Value im Anhang zu veröffentlichen ist. Darüber hinaus sieht der IFRS 13 für die Fair-Value-Bestimmung unter anderem marktbasierte und einkommensbasierte Ansätze vor, wobei zum verwendeten Ansatz ebenfalls Informationen im Anhang gemacht werden müssen. In der Praxis ist die Umsetzung beider Ansätze für Investment Properties jedoch infolge fehlender Daten der modelltheoretischen Vorgaben nur eingeschränkt möglich.

Neben Informationen zur Bewertung macht der IAS 40 Vorgaben für weitere Informationen, die im Anhang des Abschlusses zu Investment Properties verpflichtend anzugeben sind. Zusätzlich besteht für die Ersteller die Möglichkeit, weitere freiwillige Informationen im Anhang zu veröffentlichen. Hierzu gibt die EPRA mit Bezug auf Investment Properties Empfehlungen für Immobilienunternehmen.

Die Ergebnisse der empirischen Untersuchungen der Arbeit zur Informationsasymmetrie zwischen den Marktteilnehmern zeigen bezüglich des Wahlrechts zwischen dem Fair Value und Cost Model, dass entweder kein Zusammenhang zwischen dem Wahlrecht und der Informationsasymmetrie besteht oder eine signifikant höhere Informationsasymmetrie bei Wahl des Fair Value Model beobachtet wird. Dies deutet darauf hin, dass das Bestreben des IASB, nur das Fair Value Model für die Bewertung von Investment Properties zu gestatten, möglicherweise nicht den Bedürfnissen der Adressaten entspricht.

Die empirische Untersuchung der Basis der Fair-Value-Bestimmung zeigt, dass entweder kein Zusammenhang zwischen der Bewertungsbasis und der Informationsasymmetrie besteht, oder die Informationsasymmetrie bei Verwendung des marktbasierten Ansatzes höher ist. Dies entspricht den Vorgaben für die Fair-Value-Bewertung nach IFRS 13, wonach markt- und einkommensbasierte Ansätze, unter Berücksichtigung der Bevorzugung beobachtbarer Daten auf Ebene der Inputfaktoren, als gleichrangig einzustufen sind.

Der Zusammenhang zwischen dem Umfang der verpflichtenden Anhangangaben und der Informationsasymmetrie ist lediglich schwach signifikant negativ, wohingegen zu den freiwilligen Informationen der EPRA kein signifikanter Zusammenhang besteht. Wird berücksichtigt, dass die Ausweitung der Anhangangaben mit Kosten für die Unternehmen verbunden ist, sollte das IASB eine weitere Ausweitung der Anhangangaben nur in Ausnahmefällen vorantreiben. Freiwillige und nicht standardisierte Angaben werden von den betrachteten Adressaten scheinbar lediglich eingeschränkt berücksichtigt, sodass ein Mehrwert für die Investoren nicht festgestellt werden kann.