

**VERORDNUNG (EU) 2018/400 DER KOMMISSION****vom 14. März 2018****zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1126/2008 zur Übernahme bestimmter internationaler Rechnungslegungsstandards gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf International Accounting Standard (IAS) 40****(Text von Bedeutung für den EWR)**

DIE EUROPÄISCHE KOMMISSION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards <sup>(1)</sup>, insbesondere auf Artikel 3 Absatz 1,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Mit der Verordnung (EG) Nr. 1126/2008 der Kommission <sup>(2)</sup> wurden bestimmte internationale Rechnungslegungsstandards und Interpretationen, die am 15. Oktober 2008 vorlagen, in das EU-Recht übernommen.
- (2) Am 8. Dezember 2016 veröffentlichte das International Accounting Standards Board (IASB) Änderungen am International Accounting Standard (IAS) 40 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*. Mit diesen Änderungen wird klargestellt, wann ein Unternehmen eine Immobilie in den (oder aus dem) Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen darf.
- (3) Nach den Anhörungen der Europäischen Beratergruppe für Rechnungslegung (European Financial Reporting Advisory Group, EFRAG) ist die Kommission zu dem Schluss gelangt, dass die Änderungen am International Accounting Standard (IAS) 40 die in Artikel 3 Absatz 2 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 genannten Kriterien für eine Übernahme erfüllen.
- (4) Die Verordnung (EG) Nr. 1126/2008 sollte daher entsprechend geändert werden.
- (5) Die in der vorliegenden Verordnung vorgesehenen Maßnahmen stehen mit der Stellungnahme des Regelungsausschusses für Rechnungslegung in Einklang —

HAT FOLGENDE VERORDNUNG ERLASSEN:

*Artikel 1*

Im Anhang der Verordnung (EG) Nr. 1126/2008 wird der International Accounting Standard (IAS) 40 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien* dem Anhang der vorliegenden Verordnung entsprechend geändert.

*Artikel 2*

Die Unternehmen wenden die in Artikel 1 genannten Änderungen spätestens mit Beginn des ersten am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres an.

*Artikel 3*

Diese Verordnung tritt am zwanzigsten Tag nach ihrer Veröffentlichung im *Amtsblatt der Europäischen Union* in Kraft.

<sup>(1)</sup> ABl. L 243 vom 11.9.2002, S. 1.

<sup>(2)</sup> Verordnung (EG) Nr. 1126/2008 der Kommission vom 3. November 2008 zur Übernahme bestimmter internationaler Rechnungslegungsstandards gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates (ABl. L 320 vom 29.11.2008, S. 1).

Diese Verordnung ist in allen ihren Teilen verbindlich und gilt unmittelbar in jedem Mitgliedstaat.

Brüssel, den 14. März 2018

*Für die Kommission*

*Der Präsident*

Jean-Claude JUNCKER

---

## ANHANG

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

(Änderungen an IAS 40)

**Änderungen an IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Die Paragraphen 57–58 werden geändert.

## 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.
  - [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.

...

Die Paragraphen 84C–84E und deren Überschrift sowie Paragraph 85G werden angefügt.

## ÜBERGANGSVORSCHRIFTEN

...

**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:
- die Umgliederung unter Beachtung der Vorschriften der Paragraphen 59–64 bilanzieren. Dabei muss es:
    - den Zeitpunkt der Nutzungsänderung als Zeitpunkt der ersten Anwendung zugrunde legen, und
    - 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

...

- 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.
-