

I. Ausgewählte Wertbegriffe

Die Basis des im Rahmen einer Immobilienbewertung bzw einer wirtschaftlichen Beurteilung ermittelten Wertes hängt vom jeweiligen Anlass bzw Zweck ab. Der Anlass bzw Zweck der Immobilienbewertung bzw einer wirtschaftlichen Beurteilung beeinflusst sowohl die Wahl der Bewertungsmethode als auch deren einzelne Ansätze bzw Eingangsparameter. Das Ausmaß bzw der Umfang der Immobilienbewertung bzw der wirtschaftlichen Beurteilungen einer theoretisch möglichen, tatsächlich projektierten oder sich in Bau befindlichen Immobilienentwicklung wird vom konkreten Nutzungstyp der Immobilie (Büro, Freizeit, Gesundheit, Handel, Hotel, Wohnen), vom Zustand des Objektes zum Bewertungsstichtag bzw Beurteilungszeitpunkt, vom zum Bewertungsstichtag bzw Beurteilungszeitpunkt aus wahrscheinlicher Sicht anzunehmenden Bau- und Ausstattungszustand des Objektes im Zeitpunkt der Fertigstellung und den speziellen Annahmen der Bewertung bzw der Beurteilung bestimmt.

Wenn der wahrscheinlichste Preis, der im Rahmen einer hypothetischen Transaktion in einem freien und offenen Markt erzielt werden könnte, bei der Immobilienbewertung bzw wirtschaftlichen Beurteilung identifiziert werden soll, steht als Wertbasis der Markt- bzw Verkehrswert im Vordergrund der Überlegungen. Steht hingegen der individuelle bzw subjektive Nutzen, den eine natürliche oder juristische Person aus dem (wirtschaftlichen) Eigentum an einer Immobilie zieht, im Mittelpunkt der Immobilienbewertung bzw einer wirtschaftlichen Beurteilung, weist die Wertbasis aufgrund ihrer Spezifität keine Relevanz für die Mehrheit der anderen Marktteilnehmer auf dem jeweiligen Immobilienteilmarkt auf. Die Wertbasis bildet in diesen Fällen bspw der sog „Investment Value“ oder der sog „Special Value“.

A. Verkehrswert, Marktwert und Fair Value

1. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird im LBG als jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, definiert.¹ Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.²

1 Vgl § 2 Abs 2 LBG.

2 Vgl § 2 Abs 3 LBG.

Auch in der ÖNORM B 1802 wird der Begriff des Verkehrswertes normiert, der – mit wenigen marginalen sprachlichen Abweichungen – inhaltlich uneingeschränkt mit jenem des LBG übereinstimmt.³

Der Verkehrswert iSd LBG entspricht dem „ordentlichen und gemeinen Preis“ gem § 305 ABGB, dem Begriff des „gemeinen Wertes“ gem § 1332 ABGB und dem sog „Austauschwert“⁴, der in der Rechtsordnung üblicherweise als An- bzw Verkaufswert definiert wird. Von der abgabenrechtlichen Begriffsbestimmung des gemeinen Wertes gem § 10 Abs 2 BewG unterscheidet sich die im LBG getroffene Definition des Verkehrswertes im Wesentlichen dadurch, dass nicht „nur“ auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr, sondern auf den redlichen Geschäftsverkehr abgestellt wird, da bei einer gerichtlichen Wertermittlung unredliche Vorgänge nicht als Maßstab herangezogen werden können.⁵ Bei der Beurteilung bzw Einschätzung des redlichen Geschäftsverkehrs sind die Art und die Beschaffenheit der Liegenschaft, die rechtlichen Verhältnisse, der Standort sowie das Angebot und die Nachfrage auf dem jeweiligen Immobilienteilmarkt von wesentlicher Bedeutung.⁶ Als unredliche Vorgänge können bspw betrügerische Veräußerungen oder Schwarzmarkt- bzw Schwarzgeldgeschäfte identifiziert werden.⁷

Die besondere Vorliebe oder bestimmte ideelle Wertzumessungen, die einzelne Personen für eine Sache hegen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung keine Berücksichtigung finden.⁸ Als besondere Vorliebe oder ideelle Wertzumessungen einzelner Personen werden insb positive Einschätzungen besonderer bzw ideeller Art verstanden. Dieser Maßstab der Verkehrswertermittlung ist vor dem Hintergrund des jeweiligen Immobilienteilmarktes zu betrachten. So können einerseits subjektive Wertzumessungen einzelner Personen durchaus in die Verkehrswertermittlung einfließen, wenn diese auf wirtschaftlichen Gegebenheiten gründen, andererseits ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes auf ideelle Wertzumessungen allgemeiner Art Bedacht zu nehmen.⁹

Im Gegensatz zur Verkehrswertdefinition im dt BauGB¹⁰ verweist der in Österreich normierte Verkehrswert in der textlichen Bestimmung nicht explizit auf

3 Vgl Pkt 2.4 ÖNORM B 1802; vgl ua *Stabentheiner* (2005), § 2 LBG Anm 7.

4 Vgl *Schiller* (1999), § 2 LBG Rz 1; *Stabentheiner* (2005), § 2 LBG Anm 5.

5 Vgl *Kothbauer/Reithofer* (2013), 38; *Muhr* (2014), 155; *Schiller* (1999), § 2 LBG Rz 3; *Stabentheiner* (2005), § 2 LBG.

6 Vgl *Kranewitter* (2005), 153 f.

7 Vgl *Kothbauer/Reithofer* (2013), 38 f.

8 Vgl § 2 Abs 3 LBG.

9 Vgl *Kothbauer/Reithofer* (2013), 40 f; *Schiller* (1999), § 2 LBG Rz 7; *Stabentheiner* (2005), § 2 LBG Anm 9.

10 Im § 194 des dt BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

einen bestimmten Zeitpunkt, wenngleich sich auch in Österreich der Verkehrswert auf einen determinierten Bewertungsstichtag bezieht. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind daher die im redlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen wirtschaftlichen Gegebenheiten für die Preisfindungsüberlegungen der Marktteilnehmer zum Bewertungsstichtag heranzuziehen. Da sich der Verkehrswert immer auf einen bestimmten Bewertungsstichtag bezieht, können sich zu unterschiedlichen Stichtagen – bei sonst unverändertem Zustand der Liegenschaft – bspw aufgrund einer unterschiedlichen Ertrags- und/oder Kostenstruktur der Immobilie, einer geänderten Angebots- und Nachfragesituation, veränderter Kapital- und Hypothekenzinssätze, einer Kaufkraftänderung oder einer veränderten Erwartungshaltung der Immobilienmarktteilnehmer hinsichtlich der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen¹¹ Verkehrswerte in anderer Höhe ergeben.¹²

Der Verkehrswert wird aufgrund der Bezugnahme auf einen Bewertungsstichtag und der Ableitung aus in jüngster Vergangenheit realisierten Kaufpreisen fallweise oft als vergangenheitsorientierter Wert interpretiert. Da die Handlungen wirtschaftlich rationaler Immobilienmarktteilnehmer im Rahmen des Kaufpreisbildungsprozesses durch zukünftig mögliche Erwartungshaltungen bestimmt werden, handelt es sich beim Verkehrswert um einen ausschließlich zukunftsorientierten Wert.¹³ In der angloamerikanischen Bewertungsliteratur wird allerdings seit einigen Jahren der Begriff des sog „Appraisal Smoothings“, dh der „Vorgang der Glättung“ der Bewertungsergebnisse aufgrund der Verwendung nicht exakt bewertungsstichtagsbezogener Vergleichsparameter, diskutiert. Entsprechend dieser Auffassung „hinken“ trotz der Verwendung von in jüngster Vergangenheit beobachteten Vergleichsparametern die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Verkehrswerte den zum Bewertungsstichtag aus hypothetischer Sicht möglichen realisierbaren Preisen nach.

Der Begriff des Verkehrswertes ist identisch mit dem Begriff des „Marktwertes“ bzw „Market Values“ in der Immobilienbewertung¹⁴ und entspricht materiell dem vom IASC definierten „beizulegenden Zeitwert“ bzw „Fair Value“ im Rahmen der internationalen Rechnungslegung.¹⁵ Um die inhaltliche Übereinstimmung zwischen dem Verkehrswert und dem Marktwert zu verdeutlichen, wurde in Österreich in der ÖNORM B 1802-2 festgehalten, dass unter dem

11 ZB staatliche Wohnungspolitik, steuerliche Anreize, Einkommenssituation, Bodenpreisniveau.

12 Vgl Sprengnetter (Hrsg) (2014), 1/3/2.4/3.

13 Vgl Sprengnetter (Hrsg) (2014), 1/3/2.4/4.

14 Vgl für Österreich Bienert/Reinberg (2014), 596; für die BRD Bertz (2003), 23; Kleiber (2004), 193; Kleiber (2005), 178 ff; Kleiber (2010), 122 Rz 18; Schnaidt/Steffen (2012), 148 f; Simon/Kleiber/Joeris/Simon (2004), 12 Rz 1.44; Sommer/Kröll (2010), 6.

15 Vgl für die BRD Baumunk/Böckem/Schurbohm-Ebnetz (2002), 358; Kleiber (2004), 193; Kleiber (2005), 179; Ranker (2006), 318 ff; Weber/Baumunk/Pelz (2009), 81 f Rz 290; für die Schweiz Schnider/Camenzind/Schweizer (2009), 5.

Begriff Marktwert der Verkehrswert gem ÖNORM B 1802 zu verstehen ist¹⁶, und in der BRD im dt BauGB der Begriff Verkehrswert um den Zusatz „(Marktwert)“ ergänzt.

2. Marktwert

Der Marktwert wird im BWG als jener Preis bezeichnet, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahmen zugrunde gelegt werden, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.¹⁷ In der Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen¹⁸, bei welcher die Beurteilung der Solvabilität (Eigenmittelausstattung) von Kreditinstituten im Vordergrund steht, wird der Marktwert als geschätzter Betrag, zu dem die Immobilie am Tag der Bewertung nach angemessenen Marketing im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts, das die Parteien in Kenntnis der Sachlage, umsichtig und ohne Zwang abschließen, vom Besitz eines veräußerungswilligen Verkäufers in den Besitz eines kaufwilligen Käufers übergehen dürfte, definiert.¹⁹

Vom IVSC, der RICS und der TEGoVA wird der Market Value wie folgt definiert:

The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.²⁰

Der Marktwert wird demnach als der geschätzte Betrag definiert, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Auf internationaler Ebene erfolgte bereits vor einiger Zeit eine Vereinheitlichung des Begriffes des Market

16 Vgl Pkt 3.11 ÖNORM B 1802-2.

17 Vgl § 103 Abs 10 lit f BWG.

18 VO (EU) 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der VO (EU) 646/2012, ABL L 176 vom 27.6.2013.

19 Vgl Art 4 § 76 VO (EU) 575/2013.

20 International Valuation Standards Council (2013), 8 und 18; Royal Institution of Chartered Surveyors (2013), 9 sowie 53, VPS 4; The European Group of Valuers' Associations (2012), 15, EVS 1.

Values, welche zu einer verbesserten Transparenz auf den Immobilienmärkten und zu einer Vereinfachung der Immobilienbewertung beitragen soll. Der Market Value stellt dabei den geschätzten Verkaufspreis einer Immobilie exkl allfälliger Transaktionskosten bzw exkl mit der Transaktion verbundener Steuern und Gebühren dar.²¹

Die Begriffe Verkehrswert, Marktwert, Market Value, Fair Value und gemeiner Wert sind hinsichtlich ihrer Höhe identisch.²² Es existieren allerdings kleinere Unterschiede zwischen der Definition des Market Values und jener des Verkehrswertes. So wird in der Definition des Market Values ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um einen Preis handeln soll, der nach einer angemessenen Vermarktungsdauer erzielbar ist, und die involvierten Vertragsparteien sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln. Wesentliche kaufpreisbeeinflussende Nebenbedingungen, wie Stundungen oder die Finanzierung des Kaufes durch Kredit des Verkäufers, dürfen die Höhe des Marktwertes nicht verfälschen. In der österreichischen bzw in der deutschen Wertermittlungslehre sind diese kaufpreisbeeinflussenden Nebenbedingungen bzw besonderen Umstände der im Rahmen der Bewertung zugrunde gelegten hypothetischen Liegenschaftstransaktion implizit unter dem Begriff des redlichen Geschäftsverkehrs (Österreich) bzw des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Bundesrepublik Deutschland) zusammengefasst.²³

3. Fair Value

Der Begriff des Fair Values ist einerseits in den IVS 2013, andererseits im IFRS 13 definiert. Es existieren zwei unterschiedliche Begriffsbestimmungen des Fair Values, wodurch Vorsicht in der Auswahl und näheren Spezifikation der korrekten Definition und konkreten Bestimmung der Wertbasis geboten ist. In derartigen Fällen muss die konkrete Definition des verwendeten Fair-Value-Begriffes in den Auftragsbedingungen der Immobilienbewertung und im Gutachten selbst dargestellt werden.²⁴

Im § 38 der IVS 2013 wird der Fair Value wie folgt bezeichnet:

The estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.²⁵

21 Vgl International Valuation Standards Council (2013), 20; The European Group of Valuers' Associations (2012), 33, EVS 1, Pkt 5.11.3.

22 Vgl *Geppert/Werling* (2009), 17; *Petersen* (2005), 30; *Roth* (2014), 55; *Seiser/Kainz* (2011), 345 Rz 47. Die Autoren stellen fest, dass die Höhe des Marktwertes der TEGoVA bzw des IVSC mit jener des Verkehrswertes gem LBG ident ist.

23 Vgl zur BRD *Geppert/Werling* (2009), 17.

24 Vgl Royal Institution of Chartered Surveyors (2013), 55, VPS 4.

25 International Valuation Standards Council (2013), 7 sowie 21; Royal Institution of Chartered Surveyors (2013), 2 sowie 55, VPS 4.

Der Fair-Value-Begriff iSd IVS wird daher als der geschätzte Betrag für die Übertragung eines Vermögenswertes oder einer Verbindlichkeit zwischen identifizierten sachkundigen und bemühten Vertragsparteien bezeichnet, der die jeweiligen Interessen dieser Vertragsparteien reflektiert. Der IVS 300 normiert, dass diese Begriffsdefinition nicht für Bilanzierungszwecke bzw im Rahmen des Financial Reportings iSd IFRS zu verwenden ist.²⁶ Da im Rahmen der Definition des Fair Values gem IVS im Vergleich zum Marktwertbegriff ein weniger weiter bzw engerer Marktplatz angenommen wird, könnte dieser Umstand zu unterschiedlichen Wertresultaten führen.²⁷

Der IFRS 13.9 definiert den Fair Value bzw den beizulegenden Zeitwert als „*price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date*“²⁸.

Der Fair Value iSd IFRS entspricht daher jenem Preis, der beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmt oder bei der Übertragung einer Verbindlichkeit in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern zum Bemessungstichtag bezahlt werden würde. Dieser Preis stellt einen Abgangspreis (Exit Value) dar, was eine strenge Marktsicht impliziert.²⁹ Bei der Ermittlung des Fair Values iSd IFRS ist unabhängig von einer unternehmensspezifischen Veräußerungsabsicht und -fähigkeit im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von einem hypothetischen Verkauf eines Vermögenswertes bzw der Übertragung einer Verbindlichkeit zum jeweiligen Bewertungs- bzw Bemessungstichtag auszugehen.³⁰

Anwendung findet der Fair Value iSd IFRS insb bei der Bilanzierung des Anlagevermögens von Renditeimmobilien bzw Investment Properties. Es handelt sich dabei entsprechend den Bestimmungen des IAS 40 und des IVS 233 um Liegenschaften, die vom Eigentümer zur Erzielung von Erträgen und/oder zur Wertsteigerung gehalten werden und nicht für die Produktion oder das Angebot von Gütern und Dienstleistungen oder für Verwaltungszwecke oder als Vorratsimmobilien gehalten werden.³¹ Früher waren die Definitionen und Grundsätze zur Ermittlung des Fair Values für Renditeimmobilien iSd IFRS im Standard des IAS 40 enthalten. Für Wirtschaftsjahre, die am 1. Jänner 2013 oder danach beginnen, ist mit dem IFRS 13 ein eigener Standard anzuwenden. Der Anwendungsbereich des IFRS 13 schließt Fair Values als Bilanzwert sowie Fair Values als zusätzliche Angabepflicht ein.³² In den Anhangangaben der Bilanz sind die

26 Vgl International Valuation Standards Council (2013), 7 sowie 21; Royal Institution of Chartered Surveyors (2013), 2 sowie 55, VPS 4.

27 Vgl The European Group of Valuers' Associations (2012), 37, EVS 2, Pkt 4.1.

28 Große (2011), 287; Royal Institution of Chartered Surveyors (2013), 2 sowie 55, VPS 4.

29 Vgl Fuhrmann (2013), 94; Kalthoff et al (2012), 85.

30 Vgl Kalthoff et al (2012), 85.

31 Vgl International Valuation Standard Council (2012), 1.

32 Vgl Große (2011), 286.

Bewertungstechnik, dh das verwendete Bewertungsverfahren, die wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren des gewählten Bewertungsverfahrens sowie der Zusammenhang zwischen den wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum Fair Value anzugeben.³³

Bei der Ermittlung des Fair Values iSd IFRS ist eine hypothetische Transaktion zugrunde zu legen, die zwischen Marktteilnehmern am Bewertungstag zu aktuellen Marktbedingungen auf dem Hauptmarkt oder auf dem vorteilhaftesten Markt stattfindet.³⁴ Bei den Marktteilnehmern ist zu unterstellen, dass diese unabhängig sind, dh keine verbundenen Parteien darstellen, dass diese über hinreichendes Wissen bzw über ausreichende Informationen verfügen und dass diese willens und fähig sind, dh nicht gezwungen werden, die Transaktion einzugehen.³⁵ Da dem bilanzierenden Unternehmen für die unterstellte hypothetische Transaktion mehrere Märkte zur Verfügung stehen, ist der Fair-Value-Ermittlung ein Referenzmarkt zugrunde zu legen. Dieser Referenzmarkt ist als Hauptmarkt bzw Principal Market zu verstehen und unterliegt den nachfolgenden drei Kriterien:³⁶

1. Der Hauptmarkt umfasst das größte Volumen bzw Aktivitätslevel bezogen auf den betroffenen Vermögenswert bzw die betreffende Schuld und ist daher nicht auf das bilanzierende Unternehmen bezogen.
2. Der Hauptmarkt ist derjenige Markt, welchen das Unternehmen gewöhnlich nutzt.
3. Das Unternehmen hat – mindestens am Bewertungsstichtag – Zugang zu diesem Hauptmarkt.

Kann kein Hauptmarkt für die hypothetische Transaktion des Vermögenswertes identifiziert werden, muss der vorteilhafteste Markt (Most Advantageous Market) unterstellt werden. Beim vorteilhaftesten Markt handelt es sich um jenen Markt, der den erhaltenen Betrag bei der Veräußerung des Vermögenswertes maximiert. Die Expertengruppe Immobilienbewertung und -rechnungslegung (2012) überträgt diese Kriterien auf den Schweizer Immobilienmarkt und identifiziert für viele Renditeliegenschaften als Hauptmarkt bzw vorteilhaftesten Markt den Markt der institutionellen Investoren mit den üblichen Renditevorstellungen der in der Schweiz tätigen Gesellschaften. Für kleinere Liegenschaften könnte als Hauptmarkt bzw vorteilhaftester Markt der Markt der privaten Investoren angesehen werden, deren Renditevorstellungen je nach Zinsumfeld unter den Renditen der institutionellen Investoren liegen können.³⁷

33 Vgl *Harding/Nakane/Patkar/Santoro/Sekita* (2014), 79; vgl ua Ernst & Young (2014), 53.

34 Vgl *Große* (2011), 288.

35 Vgl *Große* (2011), 288.

36 Vgl Expertengruppe Immobilienbewertung und -rechnungslegung (2012), 938; *Große* (2011), 288.

37 Vgl Expertengruppe Immobilienbewertung und -rechnungslegung (2012), 938.

In der Praxis stellt sich die Frage, inwiefern die Definition des beizulegenden Zeitwertes bzw Fair Values gem IFRS mit jener des Marktwertes bzw Market Values übereinstimmt oder ob wertmäßige Unterschiede bestehen. Sowohl das IVSB³⁸, die TEGoVA³⁹ und die RICS⁴⁰ als auch namhafte Autoren⁴¹ gehen davon aus, dass zwischen dem beizulegenden Zeitwert bzw Fair Value gem IFRS und dem Marktwert bzw Market Value eine generelle Konsistenz und Vergleichbarkeit gegeben ist.

Ein Unterschied in der Höhe des beizulegenden Zeitwertes bzw Fair Values gem IFRS und des Marktwertes bzw Market Values kann bei der Wertermittlung von Anlagen in Bau hinsichtlich der unterschiedlichen Annahme über die Abtretung von Bauverträgen festgemacht werden. Während es bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes bzw Fair Values gem IFRS im Rahmen der angenommenen hypothetischen Transaktion angemessen scheint, anzunehmen, dass entsprechende an sich nicht auf den Käufer übertragbare Verträge, bspw für den Bau der Entwicklungsliegenschaft oder für den Verkauf oder die Vermietung der Liegenschaft nach Fertigstellung, auf den potentiellen Käufer übergehen⁴², ist dies bei der Ermittlung des Marktwertes bzw Market Values nicht notwendigerweise der Fall. Bei derartigen vertraglichen Grundlagen sind die besonderen Umstände sowie der Zweck der Wertermittlung (Kauf, Übertragung, Zwangsversteigerung, Bilanzierung etc) zu berücksichtigen.

4. Exkurs: Prämisse des Highest and Best Uses

Die Ergebnisse der Markt- bzw Verkehrswertermittlung und der Fair-Value-Ermittlung einer Immobilie müssen den Wert der höchsten und besten Nutzung, dh den sog „Highest and Best Use“, der Liegenschaft reflektieren. Durch die Einführung des Highest-and-Best-Use-Prinzips auch im Rahmen der Ermittlung des Fair Values gem IFRS wurde eine Übereinstimmung mit diesem zentralen Wertkonzept der nationalen und internationalen Immobilienbewertungslehre hergestellt. Die Regelung gem IAS 40.51, nach der Immobilien für Bilanzierungszwecke ohne Berücksichtigung von zukünftigen Ausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung sowie ihres zukünftigen Nutzens zu bewerten waren, wurde aufgehoben.⁴³ An die Stelle dieser Regelung trat für Wirtschaftsjahre, die nach dem 1. Jänner 2013 begannen, der IFRS 13, in welchen das Highest-and-Best-Use-Prinzip explizit aufgenommen wurde.

38 Vgl International Valuation Standards Council (2013), 21.

39 Vgl The European Group of Valuers' Associations (2013), 3.

40 Vgl Royal Institution of Chartered Surveyors (2013), 56, VPS 4.

41 Vgl Fuhrmann (2013), 94; Fuhrmann/Kunisch/Keppert (2014), 895; Roth (2014), 55.

42 Vgl International Valuation Standards Council (2014), 10.

43 Vgl Expertengruppe Immobilienbewertung und -rechnungslegung (2012), 939; Kalthoff et al (2012), 85.

Maßgeblich für die Berücksichtigung des Highest-and-Best-Use-Prinzips einer Liegenschaft im Rahmen der Markt- bzw Verkehrswertermittlung bzw der Fair-Value-Ermittlung gem IFRS ist die Beurteilung der Frage, ob die Teilnehmer am Immobilienmarkt aufgrund ihrer Erwartungshaltung den Highest and Best Use als wahrscheinlich ansehen. Vom Begriff des Markt- bzw Verkehrswertes bzw des Fair Values gem IFRS unter Berücksichtigung des höchsten und besten Nutzens ist der sog „Hope Value“ zu unterscheiden, welcher von den Marktteilnehmern bereits aufgrund einer potentiellen Möglichkeit eingepreist wird.⁴⁴ Andererseits können der Markt- bzw Verkehrswert sowie der Fair Value gem IFRS durchaus einen Hope Value reflektieren, sofern dieser aus Sicht der Marktteilnehmer in der Erwartung eines möglichen höheren Nutzungswertes oder einer Entwicklungsmöglichkeit im Vergleich zu den zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorliegenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, infrastrukturellen Einschränkungen oder anderen Limitationen erzielbar ist. Da die Immobilie (theoretisch) unabhängig von der bestehenden Nutzung in Annahme ihres höchsten und besten Nutzens bewertet werden muss, ist auf die (möglicherweise alternative) höchste und beste Nutzungsmöglichkeit abzustellen. Die höchste und beste Nutzungsmöglichkeit kann allerdings nur dann berücksichtigt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

| Kriterium | Erläuterung |
|-------------------------------------|--|
| physische Möglichkeit | Die Immobilie verfügt über die notwendigen physischen Voraussetzungen (zB Größe, Lage) zur Umsetzung. |
| rechtliche Zulässigkeit | Es bestehen aus rechtlicher Sicht keine unlösbaren Auflagen (zB grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit seitens der zuständigen Baubehörde, aus wahrscheinlicher Sicht absehbare Änderung des Flächenwidmungsplanes und/ oder der Bebauungsvorschriften). |
| finanzielle Durchführbarkeit | Die geänderte Nutzung führt zu marktüblichen Renditen, zu einem ausreichenden Gewinn für den Bauträger bzw Immobilienentwickler und einer angemessenen Kapitalverzinsung für den am jeweiligen Immobilienteilmarkt typischen Immobilieninvestor. |

Tab 1: Kriterien des Highest-and-Best-Use-Prinzips [vgl Expertengruppe Immobilienbewertung und -rechnungsgesetz (2012), 939; International Valuation Standards Council (2013), 20; Fuhrmann (2013), 95; Kalthoff et al (2012), 85; Ranker (2012), 821; Royal Institution of Chartered Surveyors (2013), 53, VPS 4; The European Group of Valuers' Associations (2012), 25, EVS 1]

44 Vgl The European Group of Valuers' Associations (2012), 24, EVS 1.

In der Praxis ist die Berücksichtigung des Highest-and-Best-Use-Prinzips bei der Ermittlung des Markt- bzw Verkehrswertes sowie des Fair Values gem IFRS einer Liegenschaft insb bei den folgenden Konstellationen denkbar:

| Konstellation | Erläuterung |
|--|---|
| Abverkauf im Wohnungseigentum | Im Rahmen der Bewertung wird in einem ersten Schritt der Wert im Falle einer Fortführung der bestehenden Mietwohnungen ermittelt. Anschließend folgt die Bestimmung des Wertes nach Parifizierung und Abverkauf der Einheiten im Wohnungseigentum unter Berücksichtigung einer risikoadäquaten Entschädigung, ggf notwendiger Freimachungskosten, anfallender Investitions- und Leerstandskosten und einer angemessenen Zeitspanne bis zum Verkauf der Wohnungen. Der Markt- bzw Verkehrswert oder der Fair Value gem IFRS unter Berücksichtigung des Highest-and-Best-Use-Prinzips entspricht dem höchsten der ermittelten Werte. |
| baulich nicht vollständig ausgenutztes Grundstück | Sofern eine Liegenschaft bei den zum Bewertungsstichtag vorliegenden baurechtlichen Rahmenbedingungen eine höhere Ausnutzung als die realisierte erlaubt, liegt die Vermutung nahe, dass bspw durch eine Aufstockung, einen Zubau oder einen Neubau ein (wesentlicher) Mehrwert realisiert werden könnte. Ob ein solcher Mehrwert tatsächlich realisierbar und bezogen auf den bisherigen Wert der Liegenschaft auch wesentlich ist, hängt vom zukünftigen Wert der zusätzlich geschaffenen Flächen abzüglich der Höhe möglicher realistischer Gesamtinvestitionskosten ab. |
| Umnutzungen und Revitalisierungen | Umnutzungen und Revitalisierungen können einzelne Flächen oder die gesamte Liegenschaft betreffen. Denkbar ist bspw die Umnutzung von Erdgeschoßflächen mit guter Passantenlage von einer bisherigen Büro- oder Restaurantnutzung in eine Retailnutzung, welche einen höheren Mietertrag generiert. Ebenso ist die Rückführung von zum Bewertungsstichtag als Büro genutzten, ursprünglich aber als Wohnimmobilien konzipierten Liegenschaften in eine erneute Wohnnutzung denkbar. Für derartige Umnutzungen bzw Revitalisierungen müssen klare Marktindikationen vorliegen. Der nach der Umnutzung realisierbare höhere Mietertrag und der daraus resultierende Mehrwert müssen die Gesamtinvestitionskosten und den Mietzinsausfall während der Umbau- bzw Entwicklungsphase kompensieren. |