

Swiss GAAP FER versus IFRS bei Immobiliengesellschaften



Prof. Dr. Marco Passardi ist seit 1.9.2012 vollamtlicher Professor für Accounting an der Hochschule Luzern, Institut für Finanzdienstleistungen IFZ, Zug. Seine Forschungs- und Beratungsschwerpunkte sind die Buchführung und Rechnungslegung nach OR, Swiss GAAP FER und IFRS. Marco Passardi ist Lehrbeauftragter der Universitäten Zürich und Neuchâtel sowie Mitglied der Core Faculty von EXPERT-suisse. Sein fachliches Studium absolvierte er

an der Universität Zürich, wo er 2003 mit einer Arbeit über das kommunale Rechnungswesen promovierte. Ebenso erwarb er dort 2002 einen Master of Advanced Studies in Secondary and Higher Education. 2017 weilte Marco Passardi als Visiting Professor an der Melbourne University.



Prof. Dr. John Davidson ist seit 31.5.2011 vollamtlicher Professor und Leiter von Major Immobilien an der Hochschule Luzern, Institut für Finanzdienstleistungen IFZ, Zug. Seit 2010 ist er zudem auf dem Investment Committee bei der Deutschen Finance Group sowie seit 2015 auf dem Investment Committee Credit Suisse Anlagestiftung Multi-Manager RE Global. Nach dem MSc in Finance und Accounting und Promotion an der Uni Zürich arbeitete Davidson

von 2002 bis 2005 für das Globale Asset Management Team der UBS, später dann in der AM-Division bei der Swiss Re in Zürich. Er ist Jurymitglied der Awards an den NZZ Real Estate Days und organisiert und moderiert regelmässig internationale Immobilienkonferenzen und ist gern gesehener Gast bei Podiumsdiskussionen und Fachkongressen. Er ist Herausgeber unter anderem von «Private Equity Real Estate» und «Indirect Real Estate Investments», welche im SECA-Verlag erschienen sind.

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Problemstellung	129
2.	Bilanz: Aktiven	130
2.1	Überblick.....	130
2.2	Sonstige kurzfristige Forderungen.....	132
2.3	Laufende Ertragssteuerguthaben/Aktive Rechnungsabgrenzungen.....	132
2.4	Vorsorgeguthaben.....	132
2.5	Liegenschaften.....	133
2.6	Goodwill.....	133
2.7	Immaterielles Anlagevermögen.....	133
2.8	Latente Steuerguthaben.....	134
2.9	Zusammenfassung Aktivseite.....	134
3.	Bilanz: Passiven	134
3.1	Überblick.....	134
3.2	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten/Anzahlungen.....	136
3.3	Laufende Ertragssteuerverpflichtungen/ Passive Rechnungsabgrenzungen.....	136
3.4	Finanzverpflichtungen.....	136
3.5	Vorsorgeverbindlichkeit.....	136
3.6	Kapitalreserven und eigene Aktien.....	136
3.7	Neubewertungsreserven.....	137
3.8	Gewinnreserven.....	137
3.9	Zusammenfassung Passivseite.....	137
4.	Erfolgsrechnung	138
5.	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	141
	Literaturverzeichnis	144

1. Ausgangslage und Problemstellung

Unternehmerische Entscheidungen beinhalten operative und strategische Weichenstellungen. Die Wahl des anzuwendenden Rechnungslegungsstandards gehört zu einem zentralen strategischen Entscheid. Das Unternehmen legt dabei fest, wie es mit seinen internen und externen Stakeholdern kommunizieren will. Bei nicht-kotierten Unternehmen, welche aufgrund ihrer sonstigen Gegebenheiten nicht verpflichtet sind, einen Standard zur Rechnungslegung anzuwenden, besteht in diesem Bereich eine sehr grosse Wahl- und Gestaltungsfreiheit.¹ Kotierte Unternehmen sind diesbezüglich Restriktionen unterworfen. Die Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der Schweizer Börse (SIX) spezifiziert in Art. 6 RLR die für Beteiligungsrechte möglichen Standards.²

Für die in diesem Beitrag im Zentrum stehenden Immobiliengesellschaften sind dies die Standards Swiss GAAP FER oder IFRS.³ Beide Standards unterstützen die Abbildung der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True & Fair View). Je komplexer der gewählte Rechnungslegungsstandard ist, desto höher sind auch die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Abschlusses.⁴ Seit sich die IFRS die Konvergenz mit den US GAAP als Ziel gesetzt haben («Norwalk Agreement»), um zum weltweit anerkannten Standard zu werden, ist das Anspruchsniveau der IFRS stark gestiegen, während dasjenige von Swiss GAAP FER in etwa gleich geblieben ist, mit Ausnahme der für kotierte Unternehmen neu eingeführten Norm Swiss GAAP FER 31.

Im Zeitraum von 2008 bis 2018 haben deshalb 46 an der SIX Swiss Exchange kotierte Unternehmen ihren Rechnungslegungsstandard von IFRS auf Swiss GAAP FER geändert respektive eine Änderung angekündigt.⁵ Typischerweise handelt es sich bei diesen Unternehmen um solche mit einem Umsatzerlös von CHF 100 bis 500 Mio. Die Börsenkapitalisierung

2 RLR mit Stand vom 20.3.2018, in Kraft seit 1.5.2018.

3 Vgl. Art. 6 Ziff. 4 RLR.

4 Vgl. Hermann/Pfaff (2012), S. 202.

5 Für den Zeitraum 2008–2015 vgl. auch Glanz (2015), S. 15–17. Bis 2015 haben nach den erwähnten Analysen von Glanz 36 Unternehmen gewechselt. Für die Jahre 2016–2018 (Stichtag 6.10.2018) kamen nach Analyse der Autoren zehn weitere Unternehmen dazu: 2016 – Swiss Prime Site, Starrag Group, SFS Group, Komax, Huber+Suhner, Burckhard Compression; 2018 – Dottikon ES, BFW Liegenschaften; 2019 – Bucher Industries. Für Coltene wurde der Wechsel bekannt gegeben, aber noch ohne konkretes Datum. Vgl. zur Zusammenstellung der Unternehmen Finanz & Wirtschaft (2018).

dieser Gesellschaften ist eher gering, der Fokus der Geschäftstätigkeit national oder maximal auf Europa ausgerichtet. Oftmals sind die entscheidungsrelevanten Stakeholder schweizerischer Provenienz, sei es als Hauptaktionär, Mehrheit des Verwaltungsrats u.Ä.⁶

Der vorliegende Beitrag analysiert exemplarisch einen solchen Wechsel, indem die Auswirkungen des Wechsels von IFRS auf Swiss GAAP FER für das börsennotierte, im Immobilienbereich tätige Unternehmen Swiss Prime Site (SPS) analysiert wird. Dazu wird die Methode der vergleichenden Analyse verwendet. Die Abschlusszahlen per 31.12.2016 (gemäss IFRS) werden den im Geschäftsbericht per 31.12.2017 ermittelten Zahlen auf Basis der Swiss GAAP FER (Restatement des Vorjahres 2016 für Swiss GAAP FER) in Spalten nebeneinander aufgelistet und die Abweichungen ermittelt. Anschliessend gilt es, Begründungen für diese Abweichungen bei den Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen zu ermitteln. Die Abschnitte 2 und 3 vollziehen die Analysen für ausgewählte zentrale Bilanzpositionen der Aktiv- und Passivseite. Die damit verbundenen Konsequenzen auf die Erfolgsrechnung werden in Abschnitt 4 ausgeführt. Abschnitt 5 formuliert die zentralen Konklusionen aus der Analyse und validiert dabei auch die Aussagekraft der nach unterschiedlichen Regelwerken verfassten Abschlüsse.

2. Bilanz: Aktiven

2.1 Überblick

Die unten stehende *Tabelle 1* zeigt die einzelnen Unterschiede in den aktiven Bilanzpositionen der SPS zwischen IFRS und Swiss GAAP FER auf. Die Unterschiede werden in den nachfolgenden Abschnitten analysiert und diskutiert.⁷

6 Swatch oder Georg Fischer sind als international tätige Konzerne mit einem Umsatz von mehr als CHF 1 Mrd. eher als «Sonderfälle» zu betrachten; zumindest im Fall von Georg Fischer war das Motiv (Wegfall der Quotenkonsolidierungsmöglichkeit für eine chinesische Tochtergesellschaft) für den Wechsel zudem sehr spezieller Art, vgl. Glanz (2015), S. 12. Die Swatch Group wiederum dürfte den Wechsel vor allem auch zu Marketingzwecken eingesetzt haben, so wurde die durch die Abkehr von IFRS sichtbare «Swissness» der Rechnungslegung u.a. dadurch verstärkt, dass die deutsche Version des Geschäftsberichts 2012 in schweizerdeutscher Sprache veröffentlicht wurde.

7 Die nachfolgenden Abbildungen wurden entnommen aus Selvaratnam (2018).

In CHF 1000.-	IFRS 31.12.2016	Differenzen	Restatement Swiss GAAP FER 31.12.2016	IFRS 30.6.2016	Differenzen	Restatement Swiss GAAP FER 30.6.2016	Behandelt in Abschnitt
Aktiven							
Flüssige Mittel	160 326	0	160 326	160 777	0	160 777	
Wertschriften	479	0	479	496	0	496	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93 946	0	93 946	88 370	0	88 370	
Sonstige kurzfristige Forderungen	9 328	-1 067	8 261	24 284	-1 973	22 311	2.2
Laufende Ertragssteuer- guthaben	7 793	-7 793	0	6 980	-6 980	0	2.3
Vorräte	28 463	0	28 463	26 448	0	26 448	
Aktive Rechnungs- abgrenzungen	27 657	7 793	35 450	28 891	6 980	35 871	2.3
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	13 000	0	13 000	122 525	0	122 525	
Total Umlaufvermögen	340 992	-1 067	339 925	458 771	-1 973	456 798	
Vorsorgeguthaben	19 992	-19 992	0	12 385	-12 385	0	2.4
Langfristige Finanzanlagen	2 750	0	2 750	1 263	0	1 263	
Anteile an assoziierten Unternehmen	53 976	0	53 976	53 976	0	53 976	
Renditeliegenschaften und Bauland	8 829 748	942 021	9 771 769	8 568 236	931 330	9 499 566	2.5
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	289 631	17 700	307 331	251 325	13 020	264 345	2.5
Betriebsliegenschaften	942 021	-942 021	0	931 330	-931 330	0	2.5
Betriebsliegenschaften im Bau	17 700	-17 700	0	13 020	-13 020	0	2.5
Mobiles Sachanlagevermögen	62 806	0	62 806	68 115	0	68 115	
Goodwill	451 146	-451 146	0	443 363	-443 363	0	2.6
Immaterielles Anlagevermögen	75 801	-68 234	7 567	81 474	-71 355	10 119	2.7
Latente Steuerguthaben	25 420	-13 518	11 902	39 387	-28 036	11 351	2.8
Total Anlagevermögen	10 770 991	-552 890	10 218 101	10 463 874	-555 139	9 908 735	
Total Aktiven	11 111 983	-553 957	10 558 026	10 922 645	-557 112	10 365 533	

Tab. 1: Aktiven SPS Halbjahres- und Jahresabschluss 2016⁸

8 Vgl. SPS (2017): Geschäftsbericht 2016 und SPS (2016): Halbjahresbericht 2016.

2.2 Sonstige kurzfristige Forderungen

Die Position «Sonstige kurzfristige Forderungen» wurde unter IFRS mit der Bezeichnung «Übrige kurzfristige Forderungen» geführt und wies im Abschluss gemäss IFRS einen um TCHF 1067 (Halbjahresabschluss: TCHF 1973) höheren Saldo auf. Diese Veränderung ist ein Effekt aus IAS 19. Durch den Wegfall der damit verbundenen Abbildung der Vorsorgeverpflichtungen entfiel auch die entsprechende Forderungsposition.

2.3 Laufende Ertragssteuerguthaben/ Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die Position «Aktive Rechnungsabgrenzungen» im Jahresabschluss 2016 wurde beim Restatement nach Swiss GAAP FER um TCHF 7793 (Halbjahresabschluss: TCHF 6980) erhöht. Diese Abweichung lässt sich von den laufenden Steuerguthaben, welche unter IFRS separat ausgewiesen werden müssen, ableiten. Gemäss Swiss GAAP FER werden die laufenden Ertragssteuern als Bestandteil der Rechnungsabgrenzungen abgebildet. Deshalb hat SPS die laufenden Ertragssteuerguthaben in die Position «Aktive Rechnungsabgrenzungen» umgliedert. Aus *Tabelle 1* ist ersichtlich, dass sich der Saldo der Rechnungsabgrenzungen nach Swiss GAAP FER aus den beiden Positionen «Aktive Rechnungsabgrenzungen» und «Laufende Ertragssteuerguthaben» von IFRS rechnerisch herleiten lässt. Diese Umgliederung innerhalb der Aktivenseite (Aktiventausch) hatte keinen Einfluss auf das Eigenkapital.

2.4 Vorsorgeguthaben

Die Anwendung von Swiss GAAP FER führte zu einer kompletten Auflösung des unter IFRS aktivierten Vorsorgeguthabens. Der Grund dafür ist im Wegfall der Regeln des IAS 19 zu sehen. SPS hat leistungsorientierte Vorsorgepläne mittels Projected-Unit-Credit-Methode berechnet und entsprechend bilanziert. Nach Swiss GAAP FER 16 sind diese Berechnungen nicht notwendig: FER 16.3 (b) führt dazu aus: «Als Basis dienen Verträge, Jahresrechnungen der Vorsorgeeinrichtungen, welche in der Schweiz nach Swiss GAAP FER 26 erstellt werden, und andere Berechnungen, welche die finanzielle Situation, die bestehende Über- bzw. Unterdeckung für jede Vorsorgeeinrichtung entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen darstellen.» Das bilanzierende Unternehmen kann deshalb die gemäss Swiss GAAP FER 26 erstellte Jahresrechnung der Vorsorge-

einrichtung zur Bilanzierung im Jahresabschluss verwenden. Als Ergebnis dieser Anpassungen entfiel das Vorsorgeguthaben; dieses wurde aufgelöst und mit den Gewinnreserven verrechnet. Analoge Effekte ergaben sich auch auf der Passivseite der Bilanz (vgl. Abschnitt 3.6).

2.5 Liegenschaften

Renditeliegenschaften und Bauland fallen in den Anwendungsbereich des IAS 40, da diese unter die Kategorie «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» fallen. Swiss GAAP FER 18 sieht vor, dass Immobilien als Sachanlagen zu erfassen sind. Bei IFRS werden die Immobilien nach dem Zweck «zur Nutzung gehaltene Immobilien» und «zur Rendite gehaltene Immobilien» unterschieden, während bei Swiss GAAP FER die Unterteilung nach Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften entfällt. Deshalb wurden die Betriebsliegenschaften (u.a. Teil des «House of Brands»/Jelmoli) umklassifiziert in die Kategorie Renditeliegenschaften und Bauland; d.h., alle Immobilien werden dieser Kategorie zugeteilt. Aus Sicht des Investors ist die Reduktion auf «nur» Renditeliegenschaften eventuell ein Transparenzverlust, jedoch ist die einheitliche Bewertung zu begrüßen. Neben den Renditeliegenschaften bleibt die Kategorie «Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale» bei IFRS sowie bei Swiss GAAP FER bestehen.

2.6 Goodwill

Die unter IFRS ermittelten Goodwill-Beträge wurden beim Übergang auf Swiss GAAP FER nicht nochmals neu berechnet. Anlässlich des Restatements wurde der Goodwill vollständig gegen das Eigenkapital ausgebucht (vgl. Swiss GAAP FER 30), dies führt zu einem verminderten Net Asset Value (NAV). Im Anhang werden die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung und Abschreibung des Goodwills offengelegt.

2.7 Immaterielles Anlagevermögen

Bei Anwendung der IFRS wurden Markennamen und Kundenstämme separat bilanziert. Im Anhang der Konzernrechnung erläutert SPS, dass diese Posten bei Anwendung von Swiss GAAP FER nicht separat bilanziert werden und mit dem Eigenkapital verrechnet wurden.

2.8 Latente Steuerguthaben

Da sich mit dem Wechsel der Rechnungslegungsstandards auch diverse Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze geändert haben, haben sich entsprechend die temporären Differenzen geändert. Die Veränderung der latenten Steuerguthaben ist eine Folge davon.

2.9 Zusammenfassung Aktivseite

Insgesamt nahmen auf der Aktivseite sowohl die Anzahl Positionen als auch die absoluten Beträge ab. Während Ersteres vor allem aufgrund der Bilanzgliederung erklärt werden kann, ist die Abnahme der Bilanzsumme im Kern durch die Verrechnung des derivativen Goodwills sowie den Wegfall der Aktivierung von immateriellen Vermögenswerten zu erklären. Damit ist insgesamt das Anlagevermögen stärker von den Anpassungen betroffen als das Umlaufvermögen. Wie zu erwarten ist, sind liquiditätsbezogene Positionen nicht von der Umstellung betroffen.

3. Bilanz: Passiven

3.1 Überblick

Die unten stehende *Tabelle 2* zeigt die wesentlichen Unterschiede in den passiven Bilanzpositionen zwischen IFRS und Swiss GAAP FER auf. Die Differenzen werden in den nachfolgenden Abschnitten analysiert.⁹

⁹ Die nachfolgenden Abbildungen wurden entnommen aus Selvaratnam (2018).

In CHF 1000	IFRS 31.12.2016	Differenzen	Restatement Swiss GAAP FER 31.12.2016	IFRS 30.6.2016	Differenzen	Restatement Swiss GAAP FER 30.6.2016	Behandelt im Kapitel
Passiven							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15 088	0	15 088	15 704	0	15 704	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	678 136	0	678 136	700 097	0	700 097	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	84 119	42 856	126 975	104 560	28 756	133 316	3.2
Anzahlungen	42 856	-42 856	0	28 756	-28 756	0	3.2
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	19 422	-19 422	0	8 744	-8 744	0	3.3
Passive Rechnungsabgrenzungen	101 034	19 367	120 401	87 814	8 688	96 502	3.3
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	940 655	-55	940 600	945 675	-56	945 619	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 801 973	3 536	3 805 509	3 769 222	6 289	3 775 511	3.4
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 536	-3 536	0	6 289	-6 289	0	3.4
Latente Steuerverpflichtungen	1 072 428	-6 791	1 065 637	1 058 769	-2 488	1 056 281	
Vorsorgeverbindlichkeiten	116 799	-116 799	0	194 088	-194 088	0	3.5
Total langfristige Verbindlichkeiten	4 994 736	-123 590	4 871 146	5 028 368	-196 576	4 831 792	
Total Verbindlichkeiten	5 935 391	-123 645	5 811 746	5 974 043	-196 632	5 777 411	
Aktienkapital	1 093 627	0	1 093 627	1 093 627	0	1 093 627	
Kapitalreserven	888 078	109	888 187	888 034	131	888 165	3.6
Neubewertungsreserven	119 740	-119 740	0	110 624	-110 624	0	3.7
Eigene Aktien (nur Swiss-GAAP-FER-Position)		-109	-109	0	-131	-131	3.6
Gewinnreserven	3 075 867	-310 572	2 765 295	2 856 768	-249 856	2 606 912	3.8
Eigenkapital der Aktionäre der SPS	5 177 312	-430 312	4 747 000	4 949 053	-360 480	4 588 573	
Nicht beherrschende Anteile	-720	0	-720	-451	0	-451	
Total Eigenkapital	5 176 592	-430 312	4 746 280	4 948 602	-360 480	4 588 122	
Total Passiven	11 111 983	-553 957	10 558 026	10 922 645	-557 112	10 365 533	

Tab. 2: Passiven SPS Halbjahres- und Jahresabschluss 2016¹⁰

10 Vgl. SPS (2017): Geschäftsbericht 2016 und SPS (2016): Halbjahresbericht 2016.

3.2 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten/Anzahlungen

Die diesbezüglichen Anpassungen waren nicht bewertungstechnischer, sondern darstellerischer Natur: IFRS erforderte einen separaten Ausweis der Anzahlungen, wohingegen unter Swiss GAAP FER die Anzahlungen innerhalb der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten offengelegt wurden.

3.3 Laufende Ertragssteuerverpflichtungen/ Passive Rechnungsabgrenzungen

Die laufenden Steuern von TCHF 19422 im Jahresabschluss 2016 (Halbjahresabschluss: TCHF 8744) wurden im Restatement nach Swiss GAAP FER vollständig ausgebucht. Hingegen hat sich die Position «Passive Rechnungsabgrenzungen» um einen ähnlichen Betrag erhöht. Dies lässt darauf schliessen, dass, wie von Swiss GAAP FER 11 ermöglicht, die laufenden Ertragssteuerverpflichtungen in die passiven Rechnungsabgrenzungen integriert wurden. Die verbleibende Differenz lässt sich mit der Anwendung von Swiss GAAP FER 16 «Vorsorgeverpflichtungen» erklären.

3.4 Finanzverpflichtungen

Hier wurde, vergleichbar mit ähnlichen Effekten auf der Aktivseite, eine Summierung von Positionen vorgenommen, ohne dass eine Bewertungsanpassung erfolgte.

3.5 Vorsorgeverbindlichkeit

Während IAS 19 eine eigenständige Kalkulation der Vorsorgeverbindlichkeiten verlangte und im Wesentlichen auch die Vorsorgepläne als leistungsorientierte Verpflichtungen interpretierte, wird gemäss Swiss GAAP FER auf eine Passivierung der Verbindlichkeiten verzichtet, da gemäss dieser Berechnung keine Verpflichtungen des Unternehmens gegenüber der Vorsorgeeinrichtung bestehen.

3.6 Kapitalreserven und eigene Aktien

Die Erhöhung der Kapitalreserven im Jahresabschluss 2016 um TCHF 109 (Halbjahresabschluss: TCHF 131) liegt daran, dass die eige-

nen Aktien unter IFRS in der Position «Kapitalreserven» als Minusposition erfasst wurden. IFRS sehen die Bilanzierung der eigenen Aktien entweder unter Kapitalreserven oder Gewinnreserven vor. Bei Anwendung von Swiss GAAP FER sind die eigenen Aktien als separate Minusposition im Eigenkapital auszuweisen. Eine Neubewertung der eigenen Aktien ist nicht erfolgt respektive durch den Standard nicht vorgesehen.

3.7 Neubewertungsreserven

Nach IFRS werden operativ genutzte Liegenschaften als Betriebsliegenschaften klassifiziert. Die SPS hat gemäss IFRS die Liegenschaften von Jelmoli und Tertanium als Betriebsliegenschaften erfasst. Dabei hat sie das Neubewertungsmodell angewendet. Aus diesem Grund wurden auch die Aufwertungen in der Position «Neubewertungsreserven» ausgewiesen. Beim Restatement nach Swiss GAAP FER wurden die Betriebsliegenschaften als Renditeliegenschaften klassiert. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt gemäss Swiss GAAP FER 18 (weiterhin) zu aktuellen Werten. Die Wertänderungen auf sämtlichen Immobilien müssen vollständig im Periodenergebnis erfasst werden. Aus diesem Grund wurde der Saldo der Neubewertungsreserve in die Gewinnreserven umklassiert.

3.8 Gewinnreserven

In dieser Bilanzposition kumulieren sich die bewertungsbezogenen Anpassungen. Im Einzelnen sind dies die

- Verrechnung von Goodwill aus Akquisitionen,
- Verrechnung von Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen,
- Ausbuchung der Pensionsverpflichtungen/-guthaben,
- Anpassungen der aktiven und passiven latenten Steuern.

3.9 Zusammenfassung Passivseite

Die bereits in Abschnitt 2.9 beschriebene Bilanzverkürzung zeigt sich auch auf der Passivseite. Dort ist insbesondere die komplette Ausbuchung der Pensionsverpflichtungen zu erwähnen. Die Summe aller Effekte zeigt sich sodann in der Position Gewinnreserven. Während die Bilanzsumme um rund 5% abgenommen hat, ist der Rückgang des Eigenkapitals mit 7% spürbar grösser. Die daraus resultierende Verbesserung

der Eigenkapitalrendite geht jedoch einher mit einem höheren Fremdfinanzierungsgrad. Durch eine kalkulatorische Aufrechnung des Goodwills kann dieser Effekt bei der Bilanzanalyse partiell gemindert werden; die Ausbuchung der Vorsorgeverpflichtungen ist jedoch finaler Natur und führt zu einer dauerhaften Verbesserung des Finanzungsverhältnisses.

4. Erfolgsrechnung

Tabelle 3 illustriert die wesentlichen Unterschiede, die sich aus dem Restatement ergeben.

In CHF 1000.-	IFRS 31.12.2016	Differenzen	Restatement Swiss GAAP FER 31.12.2016	IFRS 30.6.2016	Differenzen	Restatement Swiss GAAP FER 30.6.2016
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	452 971	0	452 971	225 523	0	225 523
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	0	0	0	0	0	0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	115 577	0	115 577	54 848	0	54 848
Ertrag aus Retail	133 565	0	133 565	60 208	0	60 208
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	328 198	0	328 198	151 914	0	151 914
Ertrag aus Asset Management (nur FER-Position)	0	13 199	13 199	0	2 570	2 570
Übriger betrieblicher Ertrag	19 158	-13 199	5 959	4 881	-2 570	2 311
Betriebsertrag	1 049 469	0	1 049 469	497 374	0	497 374
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	60 493	8 834	69 327	32 777	3 936	36 713
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	8 631	0	8 631	8 631	0	8 631
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	24 947	0	24 947	10 114	0	10 114
Immobilienaufwand	-130 752	0	-130 752	-62 156	0	-62 156
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	0	0	0	0	0	0
Warenaufwand	-100 746	0	-100 746	-45 644	0	-45 644
Personalaufwand	-347 481	-28 467	-375 948	-184 676	4 899	-179 777
Sonstiger Betriebsaufwand	-61 552	0	-61 552	-30 103	0	-30 103
Abschreibungen auf Sachanlagen (nur FER-Position)	0	-19 307	-19 307	0	-9 045	-9 045

Tab. 3.1: Konzernerfolgsrechnung SPS Halbjahres- und Jahresabschluss 2016¹¹

In CHF 1000.–	IFRS 31.12.2016	Differenzen	Restatement Swiss GAAP FER 31.12.2016	IFRS 30.6.2016	Differenzen	Restatement Swiss GAAP FER 30.6.2016
Abschreibungen auf immaterielle Anlagen (FER-Position)	0	-4 654	-4 654	0	-1 132	-1 132
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-43 205	43 205	0	-19 359	19 359	0
Betriebsaufwand	-683 736	-9 223	-692 959	-341 938	14 081	-327 857
Betriebsgewinn (EBIT)	459 804	-389	459 415	206 958	18 017	224 975
Finanzaufwand	-85 958	0	-85 958	-44 056	0	-44 056
Finanzertrag	4 863	0	4 863	1 522	0	1 522
Gewinn vor Ertragssteuern	378 709	-389	378 320	164 424	18 017	182 441
Ertragssteueraufwand	-67 504	314	-67 190	-32 404	-4 141	-36 545
Gewinn	311 205	-75	311 130	132 020	13 876	145 896
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	312 168	-75	312 093	132 714	13 876	146 590
Verlust, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-963	0	-963	-694	0	-694

Tab. 3.2: Konzernergebnisrechnung SPS Halbjahres- und Jahresabschluss 2016¹¹

Auch bei der Erfolgsrechnung ist eine Umgliederung festzustellen (Ertrag aus Asset Management), die jedoch keine Ergebniswirksamkeit hat. Grössere Veränderungen ergeben sich bei folgenden Positionen:

- Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto: SPS besitzt Liegenschaften im Sinne von IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» und IAS 16 «Sachanlagen» und bewertet diese nach dem beizulegenden Zeitwert (= Fair Value). SPS bilanziert die Liegenschaften von Jelmoli und Tertianium gemäss IFRS als Betriebsliegenschaften nach dem Neubewertungsmodell. Unter Swiss GAAP FER hat SPS diese Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften umklassifiziert. Die bisher unter IFRS angewandte Bewertungssystematik zur Bestimmung der Fair Values von Immobilien bleibt unverändert. Die Diffe-

11 Vgl. SPS (2017): Geschäftsbericht 2016 und SPS (2016): Halbjahresbericht 2016.

renz von TCHF 8834 (Halbjahresabschluss: TCHF 3936) resultiert daher, dass nach Swiss GAAP FER sämtliche Wertänderungen auf Immobilien vollständig im Periodenergebnis erfasst werden, wogegen die Wertänderungen für die ehemals als Betriebsliegenschaften klassierten Immobilien unter IFRS grundsätzlich im Gesamtergebnis (Other Comprehensive Income) erfasst wurden.

- Personalaufwand: Die in *Tabelle 3* ersichtliche Differenz entstammt aus den Effekten der Personalvorsorge gemäss IAS 19.
- Abschreibungen: Aus *Tabelle 3* ist ersichtlich, dass die Abschreibungen beim Restatement nach Swiss GAAP FER gemäss den Mindestgliederungsanforderungen von Swiss GAAP FER 3 umgliedert wurden. Wenn die Abschreibungen auf Sachanlagen und auf immaterielle Anlagen von TCHF 19 307 und TCHF 4654 addiert werden, ergibt es sich ein Saldo von TCHF 23 961. Die Position unter IFRS wies jedoch einen Saldo von TCHF 43 205 aus. Es ergibt sich eine Differenz zwischen IFRS und Swiss GAAP FER von TCHF 19 244. Diese Differenz setzt sich aus den folgenden Positionen zusammen:

1) Amortisation Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen	TCHF 5 074
2) Abschreibungen Betriebsliegenschaften	TCHF 14 170
Total	TCHF 19 244

Gemäss Swiss GAAP FER werden gewisse Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen nicht aktiviert. Entsprechend wurden diese Amortisationen gemäss 1) berichtigt. Zudem fallen die unter dem IFRS-Neubewertungsmodell erfassten Abschreibungen auf den nach IFRS als Betriebsliegenschaften klassierten Immobilien weg.¹²

- Ertragssteueraufwand: Der Ertragssteueraufwand wurde im Jahresabschluss 2016 nach Swiss GAAP FER um TCHF 314 erhöht. Die beschriebenen Änderungen führen zur Veränderung der temporären Differenzen nach IFRS und Swiss GAAP FER. Daraus resultiert eine Anpassung des Ertragssteueraufwands.

Insgesamt fällt auf, dass die Veränderungen für das ganze Jahr 2016 und für das Halbjahr 2016 sehr unterschiedlich ausfallen: Während für die gesamte Betrachtungsperiode kaum Differenzen auszumachen waren, ist

¹² Vgl. Selvaratnam (2018), S. 53.

im Halbjahresabschluss ein grosser Unterschied festzustellen. Da unter IFRS kein Impairment vorgenommen wurde und unter Anwendung von Swiss GAAP FER gleichzeitig der Goodwill mit dem Eigenkapital verrechnet wurde, ergeben sich auf der Position Abschreibungen geringere Differenzen, als vielleicht zu erwarten gewesen wäre. Durch die Goodwill-Verrechnung entfallen jedoch inskünftig in jedem Fall Wertberichtigungen auf dieser Position, was das Ergebnis nachhaltig verbessern dürfte. Ebenso wird die Kennzahl Earnings per Share (EPS) stärker durch die Effekte aus der Liegenschaftsneubewertung beeinflusst. Unter Anwendung der IFRS wurden gewisse Aufwertungen direkt in die Bilanz gebucht und konnten so den EPS-Wert nicht beeinflussen. Swiss GAAP FER kennt jedoch keine Zuteilung der Erfolgsrechnung, sodass die Effekte aus der Neubewertung direkt auf die Erfolgsrechnung ihren Einfluss ausüben.

Auffällig ist im Weiteren, dass die Anwendung von Swiss GAAP FER nicht zum Ausweis von ausserordentlichen sowie betriebsfremden Posten führten, sondern die IFRS-Gliederung weiterhin verwendet wurde. Dies ist grundsätzlich sehr zu begrüssen, da die Zuordnungsproblematik ansonsten zu Ergebnisverzerrungen führen kann. Aus Sicht des Investors und Analysten ist die einheitliche Handhabung der Neubewertung zu begrüssen (keine Unterteilung nach Swiss GAAP FER zwischen Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften).

5. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

In diesem Beitrag werden die Effekte der Umstellung von IFRS auf Swiss GAAP FER bei der börsenkotierten Immobiliengesellschaft Swiss Prime Site illustriert. Die Abschlüsse der Gesellschaft wurden mittels vergleichender Analyse untersucht.

Der Beitrag verdeutlicht, dass zwischen IFRS und Swiss GAAP FER vier wesentliche Unterschiede für die grössten Anpassungen hervorgehoben werden können.

1. Der erste Unterschied ist der Ansatz für die Bewertung der Verpflichtungen aus der Personalvorsorge. IFRS verlangen zwingend die Bilanzierung von Vorsorgeverpflichtung nach einer eigenständigen Berechnung, unabhängig davon, ob die Vorsorgeeinrichtung auch gemäss

- national relevanten Regeln eine solche «Lücke» aufweist respektive ob das Unternehmen zur Deckung derselben effektiv in vollem Ausmass verpflichtet werden kann.
2. Der zweite Unterschied ist auf die Bilanzierung vom Goodwill und immateriellen Vermögenswerten zurückzuführen. Nach Swiss GAAP FER werden gewisse Markennamen und Kundenstämme aus Akquisitionen nicht aktiviert. Swiss GAAP FER erlaubt auch, den Goodwill mit dem Eigenkapital zu verrechnen. Allerdings ist diese Verrechnung im Anhang offenzulegen («Pro-Forma-Statement»). Zudem bleibt anzumerken, dass bei einer Veräusserung der den Goodwill verursachten Posten eine Reaktivierung des Goodwills erfolgen müsste und damit de facto beim Verkauf eine vollumfängliche «Abschreibung» erfolgen würde.
 3. Der dritte wesentliche Unterschied ist die Darstellung der Immobilien. Dies ist eine spezifische Unterscheidung, welche für Immobiliengesellschaften von sehr grosser Bedeutung ist. Die entscheidende Frage diesbezüglich ist, wie die selbst gehaltenen bzw. selbst genutzten Immobilien bewertet und bilanziert werden. Unter IFRS sind hierbei mehrere Standards, welche die Gliederung und Bewertung von Immobilien regeln, zu beachten. Swiss GAAP FER kennt einen Standard zu «Sachanlagen», unter welche auch Immobilien subsumiert werden. Weitere Feststellungen bei der Analyse waren, dass vereinzelte Bilanzpositionen unter Swiss GAAP FER zusammengefasst wurden, die unter IFRS separat ausgewiesen waren. Einerseits sind es die Anzahlungen, welche nun nach dem Wechsel unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten aufgeführt werden. Auch die laufenden Ertragssteuerguthaben und -verpflichtungen wurden in die Rechnungsabgrenzungen umgegliedert. Diese Zusammenfassung führt nicht zu einem Transparenzverlust des Abschlusses. Die Positionen sind nicht wesentlich für die Investoren, und die Umgliederung verändert das Bild des Fair and True Views nicht. Der Abschluss nach Swiss GAAP FER vermittelt immer noch ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SPS. Diese Beobachtung lässt sich auch dadurch untermauern, dass es gemäss SPS weder von Analysten noch von Investoren nach der Umstellung zu zusätzlichen Anfragen oder Kritik kam. Der Einfluss auf die Finanzkennzahlen wie zum Beispiel ROE ist vor allem in der Übergangsphase zu berücksichtigen. Eigenheiten

der Unternehmung beim Reporting wie beispielsweise der Ausweis der Marktwerte je Liegenschaft bei SPS sind nicht vom eigentlichen Rechnungslegungswechsel abhängig, sondern vielmehr von den eigentlichen internen Vorgaben, welche für Investoren und Analysten nützliche Zusatzinformationen darstellen.

4. Der seit 1.1.2019 massgebliche IFRS 16 führt zu einer massgeblichen Erweiterung der Bilanzierungspflicht für Leasingverträge. Die Auswirkungen dieses Standards wären auch für das hier betrachtete Unternehmen wesentlich gewesen: Die per 31.12.2016 nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten betragen rund CHF 1,2 Mrd., was mehr wie 10% der Bilanzsumme ausmacht. Durch den Wechsel auf Swiss GAAP FER konnte (proaktiv) eine solche Veränderung vermieden werden.

Beim Geschäftsbericht hat es zudem eine Veränderung gegeben, welche nichts mit dem Wechsel des Rechnungslegungsstandards zu tun hat. SPS veröffentlicht seit 2017 einen Nachhaltigkeitsbericht als Bestandteil des Geschäftsberichts. Wird der Nachhaltigkeitsbericht vernachlässigt, ist eine auf Basis der Seitenzahlen quantifizierbare Umfangsreduktion von rund 29% gegenüber dem Geschäftsbericht nach IFRS festzustellen, was doch als wesentliches Indiz für die Komplexitätsreduktion betrachtet werden kann. Der Finanzbericht wurde um zwölf Seiten reduziert, was mehrheitlich auf IAS 19 zurückzuführen ist. Aus Investorensicht kann auch noch auf den Ausweis des Leerstands hingewiesen werden: Diese im Immobilienbereich zentrale Grösse wurde unter IFRS stichtagsbezogen berechnet. Mit Anwendung der Swiss GAAP FER wurde auf Durchschnittswerte umgestellt. Diese Anpassung dürfte sich nicht auf die Accounting-Normen zurückführen lassen, sondern auf allgemeine Überlegungen zur Offenlegung.

Summarisch kann zudem festgehalten werden, dass der Wechsel sich grossmehrheitlich nicht auf geldrelevante Bereiche erstreckt hat. Somit sind die für Bewertungsfragen relevanten Discounted Cashflow-Kalkulationen nur am Rande vom Wechsel auf Swiss GAAP FER betroffen.

Literaturverzeichnis

Finanz & Wirtschaft (2018): Vormarsch von Swiss GAAP FER geht weiter, 4.10.2018, abgerufen unter: <https://www.fuw.ch/article/vormarsch-von-swiss-gaap-fer-geht-weiter/> (Abrufdatum 6.10.2018).

Glanz, S. (2015): Der Wechsel börsenkotierter Unternehmen von IFRS auf Swiss GAAP FER, in: *rechnungswesen & controlling*, Nr. 4/2015, S. 12–14.

Glanz, S. (2016): Der Wechsel börsenkotierter Unternehmen von IFRS auf Swiss GAAP FER, in: Meyer, C./Pfaff, D. (Hrsg.): *Finanz- und Rechnungswesen*, Jahrbuch 2016, S. 9–47.

Hermann, R./Pfaff, D. (2012): Beweggründe für den Wechsel von IFRS auf Swiss GAAP FER. Warum kotierte Schweizer Unternehmen ihre Rechnungslegung zunehmend umstellen, in: *Der Schweizer Treuhänder*, Nr. 86, S. 201–207.

Selvaratnam, T. (2018): Wechsel von IFRS auf Swiss GAAP FER bei Immobiliengesellschaften – Wo liegen die Unterschiede?, Bachelorarbeit, Luzern 2018.

SPS (2016): Halbjahresbericht 2016.

SPS (2017): Geschäftsbericht 2016.

SPS (2017): Restatement Swiss GAAP FER 2016.

SPS (2018): Geschäftsbericht 2017.