

Neubewertung des Sachanlagevermögens

von Antonela Papoiu, Tax & Accounting Services

In Rumänien wird die Neubewertung von Sachanlagen durch mehrere Rechtsakte wie die Verordnung des Finanzministers Nr. 1802/2014 über die Rechnungslegungsvorschriften für die Neubewertung von Vermögenswerten und Steuergesetzbuch, das u.a. die steuerlichen Auswirkungen der Neubewertung enthält, geregelt.

Die Neubewertung von Sachanlagen obliegt gemäß den geltenden Rechtsvorschriften Sachverständigen, die *im Nationalen Verband der zugelassenen Sachverständigen in Rumänien (ANEVAR)* eingetragen sind.

Das Ergebnis dieses Prozesses kann Gesellschaftern und dem Management von Unternehmen helfen, wirksame finanzielle Strategien zu entwickeln und fundierte Entscheidungen zu treffen.

Wirtschaftliche und finanzielle Aspekte

Eine Neubewertung gewährleistet Transparenz und Objektivität bezüglich des Wertes von Immobilien. Zudem erfüllt sie gesetzliche Anforderungen und verringert finanzielle Risiken in Zusammenhang mit Sicherheiten.

Die Aktualisierung des Wertes von Sachanlagen führt zu höheren Grund- und Gebäudesteuern, wenn die Neubewertung eine Wertsteigerung ergibt, oder zu Einsparungen diesbezüglich, wenn ein Wertverlust festgestellt wird.

Neubewertung von Gebäuden zu buchhalterischen und steuerlichen Zwecken

Die Neubewertung kann die Feststellung

- des steuerlichen Werts für die Berechnung der Gebäudesteuer gemäß dem Steuergesetzbuch (Neubewertung zu steuerlichen Zwecken)
- des beizulegenden Zeitwerts in der Buchhaltung (Neubewertung zu buchhalterischen Zwecken)

bezwecken.

Die buchhalterische Bewertung und deren Häufigkeit wird von dem Unternehmen durch die betriebsinternen Bilanzierungs- und Rechnungslegungsgrundsätze entschieden. Ungeachtet dessen hat die Neubewertung zu steuerlichen Zwecken (der steuerpflichtige Wert von Gebäuden) alle 5 Jahre zu erfolgen, anderenfalls erhöht sich die Grund-/ Gebäudesteuer.

Methoden der Neubewertung

- **Vergleichswertverfahren:** beinhaltet die Analyse der Verkaufspreise ähnlicher Güter auf dem Markt. Der Sachverständige sammelt Informationen auf Grundlage aktueller Transaktionen, um den aktuellen Marktwert korrekt einzuschätzen. Der Vorteil dieser

Methode liegt in der klaren Marktübersicht, jedoch kann der Zugang zu solchen Informationen erschwert sein.

- **Kostenverfahren:** Hierbei wird der Wert anhand der für den Bau erforderlichen Kosten, abzüglich der Abschreibungen, ermittelt. Der Nachteil dieser Methode besteht darin, dass Baukosten mglw. zu hoch oder zu niedrig geschätzt werden.
- **Ertragswertverfahren:** berücksichtigt die Geeignetheit eines Objekts, langfristig Gewinne zu erzielen, und ist v.a. für Investoren von Interesse. Sie erfordert jedoch fundierte wirtschaftliche Daten und hängt von wirtschaftlichen Schwankungen ab.
- **Punktbewertungsverfahren:** Wird insbesondere für schwer quantifizierbare Vermögenswerte verwendet und basiert auf der Bewertung von Eigenschaften wie Lage, Größe der Immobilie und ihrem Zustand.

Buchhalterische Erfassung der Neubewertung

Aus buchhalterischer Sicht werden Sachanlagen grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Die Neubewertung von Gebäuden stellt eine Ausnahme hiervon dar, die aufgrund der Verordnung Nr. 1802/2014 zulässig ist und auch regelmäßig praktiziert wird.

In der Buchhaltung wird die buchhalterische Erfassung von Wertsteigerungen oder -minderungen aus der Neubewertung gemäß den Rechnungslegungsvorschriften grundsätzlich durch die Bildung/ Erhöhung oder Minderung/ Auflösung einer **Neubewertungsrücklage** (Konto 105 des rumänischen Kontenplans) erfasst. In gewissen Situationen können Wertveränderungen auch direkt in die Gewinn- und Verlustrechnung einfließen.

Folgen einer fehlerhaften Bewertung

Eine fehlerhafte Bewertung von Vermögenswerten kann erhebliche finanzielle und rechtliche Konsequenzen haben. Erwähnenswert sind:

- **Steuerliche Auswirkungen** - eine fehlerhafte Darstellung der Vermögenswerte in der Bilanz, was die Steuerberechnungen beeinflussen und behördliche Sanktionen nach sich ziehen kann;
- **Beeinträchtigung von Geschäftsentscheidungen** – negative Auswirkung auf Investitions-, Verkaufs- oder Sicherungsentscheidungen, mit möglichen nachträglichen Rechtsstreitigkeiten;
- **Geringe Glaubwürdigkeit** – möglicher Verlust des Vertrauens von Investoren, Banken und Geschäftspartnern.

Fazit

Die Neubewertung von Sachanlagen stellt buchhalterisch eine Alternative zur Kostenbewertung dar. Durch die Neubewertung wird der beizulegende Zeitwert (Fair Value) ermittelt, um die Sachanlagen zusammen mit den anderen Vermögenselementen wahrgetreu darzustellen. Dies ist wichtig, da die buchhalterischen Informationen durch die Jahresabschlüsse veröffentlicht und auch von Dritten zur Kenntnis genommen werden.

Die Neubewertung von Sachanlagen dient der Transparenz und Objektivität und ist auch zu steuerlichen Zwecken periodisch erforderlich.

Kontakt und weitere Informationen:



STALFORT Legal. Tax. Audit.

Bukarest – Bistrița – Sibiu

Büro Bukarest:

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: bukarest@stalfort.ro

www.stalfort.ro