



## **Stellungnahme zum Referentenentwurf einer Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV)**

Die WPK hat mit Schreiben vom 17. Mai 2023 gegenüber dem Bundesministerium der Justiz zu dessen Referentenentwurf der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV) wie nachfolgend wiedergegeben Stellung genommen:

Mit dem vorgeschlagenen Entwurf wird das Ziel verfolgt, die JAbschIWUV sprachlich sowie systematisch an die Anforderungen an ein modernes, anwenderfreundliches und den Nachhaltigkeitszielen der UN-Agenda 2030 entsprechendes Recht anzupassen. Hierzu sieht der Entwurf vor, den Anwendungsbereich zu erweitern und punktuelle Anpassungen gegenüber den Regelungen der JAbschIWUV 1970 vorzunehmen. Darüber hinaus sollen die Regelungen der Vorgängerverordnung insgesamt aktualisiert und bereinigt werden. All dies begrüßt die Wirtschaftsprüferkammer ausdrücklich.

Gleichwohl möchten wir auf Folgendes hinweisen:

### **1. Geschäftstätigkeit**

Der Entwurf sieht in § 1 Abs. 1 b) vor, dass als Wohnungsunternehmen die Unternehmen gelten, die „sich nach dem in ihrer Satzung oder ihrem Gesellschaftsvertrag festgesetzten Gegenstand oder nach ihrer **tatsächlichen Geschäftstätigkeit** mit dem Bau oder der Bewirtschaftung von Wohnungen im eigenen Namen befassen...“.

Im Gegensatz hierzu nannte die JAbschIWUV 1970 ausschließlich den in der Satzung niedergelegten Gegenstand des Unternehmens und gerade nicht die tatsächliche Geschäftstätigkeit.

Die Berücksichtigung der tatsächlichen Geschäftstätigkeit ist grundsätzlich zu begrüßen.

Allerdings kann dies für betroffene Unternehmen und deren Abschlussprüfer in der Praxis zu erheblichen Unsicherheiten führen, wenn es um die Beurteilung geht, ob die betroffenen Unternehmen die JAbschIWUV anzuwenden haben oder nicht.

Problematisch wird dies vor allem in den Fällen sein, in denen ein Unternehmen – neben anderen Geschäftstätigkeiten – sich auch mit dem Bau oder der Bewirtschaftung von Wohnungen im eigenen Namen befasst. Selbst wenn diese Tätigkeit nur einen vergleichsweise geringen Anteil ausmacht, wäre das betroffene Unternehmen verpflichtet, den Jahresabschluss nach dem Gliederungsschema der JAbschlWUV aufzustellen.

**Eine klare Darstellung der Vermögens- und Ertragslage wäre damit aus Sicht der Abschlussadressaten nicht mehr gewährleistet.**

Vorschlag der WPK:

Wir regen daher an, dass in der Verordnung im Wortlaut nicht auf die „tatsächliche Geschäftstätigkeit“, sondern auf die „überwiegende tatsächliche Geschäftstätigkeit“ abgestellt wird.

## **2. Erfüllungsaufwand**

Ausweislich der Begründung werden schätzungsweise rund 100 Unternehmen zusätzlich in den Anwendungsbereich der Verordnung fallen. Hierfür wurde ein Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft in Höhe von TEUR 125 kalkuliert (einmalig durchschnittlich 19 Stunden je Unternehmen), da sich für die Unternehmen lediglich die Vorgaben für die Gliederung des Jahresabschlusses ändern, die Pflicht zur Aufstellung eines nach bestimmten Posten aufgegliederten Jahresabschlusses indes schon heute bestehe.

Diese Annahmen erscheinen der Wirtschaftsprüferkammer unrealistisch.

Hinsichtlich der Änderungen im Gliederungsschema der Bilanz ist zu bedenken, dass die erforderlichen Aufgliederungen sowie die Ermittlung der benötigten Informationen komplexe Anpassungen der rechnungslegungsrelevanten Prozesse erforderlich machen. Beispielsweise sind künftig die noch nicht abgerechneten Betriebskosten unter den „unfertige Leistungen“ auszuweisen. Zudem ist der Betrag dieser Kosten gesondert auszuweisen oder im Anhang anzugeben, wenn er 10 % des unter diesem Posten insgesamt auszuweisenden Betrags übersteigt.

Die geforderten Angaben sich nach unserer Einschätzung zwar grundsätzlich ermittelbar, erfordern aber entsprechende Anpassungen der rechnungslegungsrelevanten Prozesse.

Gleiches gilt hinsichtlich der Aufgliederungen der Umsatzerlöse und der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen nach § 3 Abs. 1 und 2 des Entwurfs. Auch hier sind (in der Regel) aufwendige Anpassungen der rechnungslegungsrelevanten Prozesse erforderlich. Vergangene Erfahrungen aus ähnlichen Sachverhalten (z.B. neue Definition der Umsatzerlöse im

Zuge des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG)) haben gezeigt, dass die erforderlichen Zuordnungen der Umsatz- und Aufwandskonten („Mapping“) mit erheblichen Ermessensspielräumen behaftet sein können. Innerhalb der betroffenen Unternehmen unterliegen die Entscheidungen entsprechenden Abstimmungs- und Genehmigungsprozessen, die auch entsprechend zu dokumentieren sind.

Unter Berücksichtigung nur dieser exemplarisch genannten Arbeitsschritte ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Erfüllungsaufwand in der Realität deutlich höher ausfallen wird.

Vorschlag der WPK:

Der Erfüllungsaufwand sollte nach unserer Überzeugung durch Befragung der betroffenen Unternehmen ermittelt werden.

---

Gerne stehen wir für weitergehende Gespräche zur Verfügung.

---