

## Vermögensanlagen

Anzeigepflicht von Um- und Ausbauten von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Anteilen an Grundstücksgesellschaften i.S.v. § 54 a Abs. 2 Nr. 10 VAG

Nach § 54 Abs. 2 lit. a) VAG ist der Aufsichtsbehörde der Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht auch für den Erwerb der nach § 54 a Abs. 2 Nr. 10 VAG qualifizierten Anteile an einem Unternehmen, dessen alleiniger Zweck der Erwerb, die Bebauung und Verwaltung eines in der Europäischen Gemeinschaft belegenen Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts ist (vgl. [GB BAV 1995 Teil A S. 56](#) Nr. 1.1.5). Der Umfang der Anzeigepflicht richtete sich bisher nach der Anlage 2 zum Rundschreiben R 2/75 und umfaßte auch Um- und Ausbauten von Gebäuden. Hiervon ausgenommen sind nach der Verlautbarung in den [VerBAV 1980 S. 37](#) geringfügige Um- und Ausbaumaßnahmen bis zu 10 % des Restbuchwertes des betreffenden Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts, höchstens jedoch bis zu 500.000 DM.

Die Verlautbarung ist mittlerweile durch mehrfache Änderungen des § 54 a Abs. 2 Nr. 10 VAG überholt und den bisher gewonnenen Erkenntnissen anzupassen, die eine deutliche Einschränkung der Anzeigepflicht rechtfertigen.

Um- und Ausbauten von direkt oder über Grundstücksgesellschaften i.S.v. § 54 a Abs. 2 Nr. 10 VAG gehaltenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sind dem BAV anzuzeigen, wenn

- es sich um eine Generalsanierung oder den Abriß des bestehenden Gebäudes mit anschließender Neubebauung handelt oder
- die Baumaßnahme 50 % des Restbuchwertes, mindestens jedoch 2.500.000 DM bzw. - nach Einführung des

Euro - 1.250.000 Euro überschreitet, Die für den Übergangszeitraum vom 1. Januar 1999 bis zum 31. Dezember 2001 zu erstattenden Anzeigen können in Euro oder in Deutscher Mark erfüllt werden; bei Vorlage in Euro besteht die Anzeigepflicht nur, wenn der vorstehende DM-Betrag überschritten wird.

Die Anzeige ist formlos zu erstatten und muß mindestens Angaben über

- den Restbuchwert,
- die Höhe der voraussichtlichen Baukosten,
- den Buchwert nach Abschluß der Baumaßnahme,
- die Netto-Rendite gem. Nr. 12 der Anlage 7 zum Rundschreiben R 5/97 ([VerBAV 1997 S. 270](#)) und,
- falls die Anlage im Deckungsstockvermögen oder im übrigen gebundenen Vermögen geführt wird, die Anlage- und Streuungsquoten nach Abschluß der Baumaßnahme gemäß den Nummern 13 und 14 der Anlage 7 zum Rundschreiben R 5/97

enthalten.

V 4 - 107/98

Rundschreiben R 5/97 (Berichtigung)

Das im Heft [10/97 der VerBAV](#) veröffentlichte Rundschreiben R 5/97 enthält auf der [Seite 286](#) einen Druckfehler.

In der Anlage 11 ist bei der Ermittlung der Bemessungsgröße in DM i.S.v. § 54 a Abs. 4 b Satz 1 VAG unter a) die Summe aus 2 % des gebundenen Vermögens zuzüglich 25 % der Eigenmittel nach § 53 c Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 b und 6 Bst. a i.V.m. Satz 2 VAG anzugeben.

V 4 - 124/98

### *1.2.3.2 Ansatz mit einem über dem Bilanzwert liegenden Wert*

Gemäß § 66 Abs. 3a Satz 3 VAG kann die Aufsichtsbehörde eine angemessene Erhöhung des Wertansatzes zulassen, wenn und soweit durch Sachverständigengutachten nachgewiesen ist, daß der Verkehrswert den Bilanzwert um mindestens 100 vom Hundert überschreitet. Da im Berichtsjahr vermehrt Anträge auf eine Erhöhung der Wertansätze nach dieser Vorschrift zu verzeichnen waren, besteht Anlaß, die Praxis des BAV darzustellen.

Das BAV läßt eine Erhöhung des Wertansatzes nur zu bei Unternehmen, bei denen das Deckungsstock-Soll sonst nicht ausreichend bedeckt wäre. Es läßt im Regelfall keine Erhöhung des Wertansatzes auf den vollen Verkehrswert zu, da die genannte Bestimmung nur eine „angemessene“ Erhöhung des Wertansatzes gestattet. Wegen der Unsicherheiten, mit denen eine Verkehrswertermittlung durch Sachverständigengutachten verbunden ist, begrenzt das

BAV die Erhöhung des Anrechnungswertes in zweifacher Weise. Zum einen läßt es im Regelfall nur eine Erhöhung um die Hälfte der Differenz zwischen Bilanzwert und Verkehrswert zu. Zusätzlich betrachtet das BAV als Obergrenze für den erhöhten Wertansatz den Beleihungswert, also 55% des Verkehrswertes bei überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken bzw. 60% des Verkehrswertes bei Wohngrundstücken.

In Fällen, in denen der Bilanzwert durch Übertragung stiller Reserven gem. § 6b EStG gemindert ist, berücksichtigt das BAV die Differenz zwischen dem Bilanzwert und dem Wert, der der letzte Bilanzwert gewesen wäre, wenn die stillen Reserven nicht übertragen worden wären, nicht nur zu 50%, sondern zu 100%. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, daß die stillen Reserven insoweit nicht nur auf Schätzungen beruhen, sondern daß sie sich aus einem an sich zulässigen Bilanzansatz ergeben.