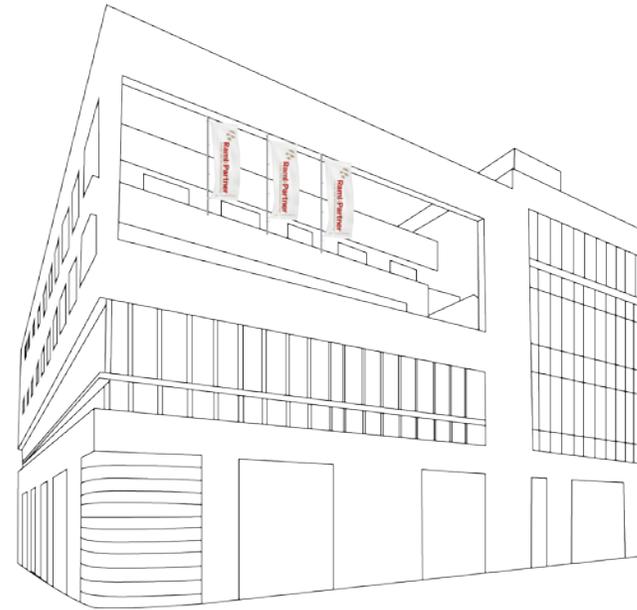
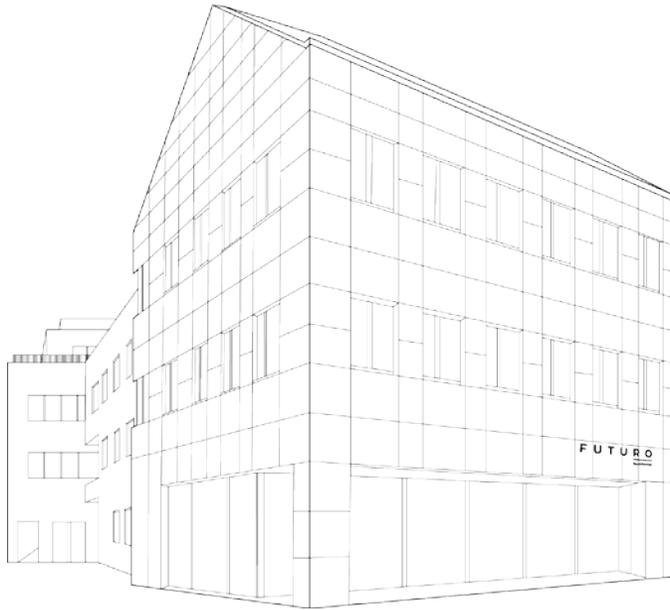




Raml und Partner

STEUER- UND UNTERNEHMENSBERATUNG



WIR STEUERN ERFOLG

- FINANZSTRATEGIEN FÜR BAUTRÄGER – BILANZOPTIMIERUNG FÜR BANKRATING UND FINANZIERUNG

Stb MMag. Maria Winklhofer & Mag. Ignaz Kopf

Raml und Partner 2024

Aufbau einer Bilanz

Bilanz zum 31.12.2023

Dauernd dazu bestimmt sind dem Betrieb zu dienen

Von Eigentümer/Gesellschaftern zugeführtes Kapital bzw im Unternehmen belassene Gewinne

Vermögen

Kapital

Anlagevermögen

Eigenkapital

Umlaufvermögen

Fremdkapital

Σ AKTIVA

Σ PASSIVA

Wirtschaftsgüter die zur Veräußerung, Verarbeitung und Verbrauch angeschafft oder hergestellt werden

Mittel- bzw Kapitalverwendung
 Wofür sind die Mittel im Unternehmen gebunden?

Mittel- bzw Kapitalherkunft
 Woher stammen die Mittel?

Schulden und Rückstellungen, Geld von Außenstehenden

Aufbau einer Bilanz

Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva	Passiva
<p style="text-align: center;">Anlagevermögen</p> <ul style="list-style-type: none"> -Immaterielle VG -Sachanlagen -Finanzanlagen 	<p style="text-align: center;">Eigenkapital</p> <ul style="list-style-type: none"> -Nennkapital -Kapitalrücklagen -Gewinnrücklagen -Bilanzgewinn (-verlust) -Unversteuerte Rücklagen
<p style="text-align: center;">Umlaufvermögen</p> <ul style="list-style-type: none"> -Vorräte -Forderungen und sonst. VG -Wertpapiere und Anteile -Kassa, Schecks, Bankguthaben 	<p style="text-align: center;">Fremdkapital</p> <ul style="list-style-type: none"> -Rückstellungen (Abfertigungen, Pensionen, sonstige) -Verbindlichkeiten (gegliedert nach wesentlichen Gruppen)
<p style="text-align: center;">Rechnungsabgrenzungsposten</p>	<p style="text-align: center;">Rechnungsabgrenzungsposten</p>

WIR STEUERN ERFOLG

BILANZIELLE BEHANDLUNG VON PROJEKTKOSTEN

- Grundsätzlich:
 - Behandlung Bau als Umlaufvermögen
 - Projektkosten (Ausgaben für Bau) bis zur Übergabe nicht gewinnwirksam – Verbuchung im Vorrat
 - Zinsen für Fremdkapital dürfen als Herstellungskosten aktiviert werden, sofern auf den Zeitraum der Herstellung entfallen (Bauzeitzinsen)
 - Personalkosten: für zB Projektierungskosten, aber keine Verwaltungs- und Vertriebskosten (aktivierte Eigenleistung)

BILANZIELLE BEHANDLUNG VON PROJEKTKOSTEN

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

1. Roh-, Hilfs, und Betriebsstoffe
2. **Unfertige Erzeugnisse**
3. Fertige Erzeugnisse und Waren
4. Noch nicht abgerechnete Leistungen
5. Geleistete Anzahlungen

Projektkosten für Baustellen

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

III. Wertpapiere und Anteile

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Sonstige Wertpapiere und Anteile

IV. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten

C. Rechnungsabgrenzungsposten

BILANZIELLE BEHANDLUNG VON PROJEKTKOSTEN - BTVG

- Abrechnung nach BTVG
 - Erhaltene Zahlungen sind Verbindlichkeiten
 - Laufende Zahlungen nach Ratenplan somit nicht gewinnwirksam
 - Gewinnrealisierung erst nach Übergabe Liegenschaft
 - Umbuchung von Verbindlichkeit in den Erlös + Umbuchung Projektkosten in Aufwand

Differenz ist der Veräußerungsgewinn

Bilanzielle Behandlung von Projektkosten - BTVG

F
R
E
M
D
K
A
P
I
T
A
L

C. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Abfertigungen
2. Rückstellungen für Pensionen
3. Steuerrückstellungen
4. Sonstige Rückstellungen

D. Verbindlichkeiten

1. Anleihen, davon konvertibel
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
8. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern, davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

Laufende Zahlungen nach BTVG
Stellen Verbindlichkeit dar und
sind noch nicht gewinnwirksam

E. Rechnungsabgrenzungsposten

WIR STEUERFORMERFOLG

- Verkauf an Eigennutzer
 - Umsatzsteuerfrei nach § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG
 - Kalkuliert wird mit Bruttokosten
 - Kein Vorsteuerabzug
- Verkauf an Investor
 - Option in Umsatzsteuerpflicht nach § 6 Abs 2 UStG
 - Kalkuliert mit Nettokosten
 - Vorsteuerabzug steht zu
- Zeitpunkt Vorsteuerabzug: Im Zeitpunkt des Bezuges der Vorleistung muss mit größerer Sicherheit davon ausgegangen werden, dass steuerpflichtige Umsätze erzielt werden als steuerfreie Umsätze
- Bei Änderung der Verhältnisse: Vorsteuerkorrektur!
 - Umlaufvermögen oder Anlagen in Bau: zur Gänze (positiv wie negative Korrektur)

NICHT VERKAUFTE WOHNUNGEN

- Wandlung/Umbuchung des Umlaufvermögens ins Anlagevermögen (nicht gewinnwirksam)
- Einnahmen aus der Vermietung (Erlös): gewinnwirksam
- Start Abschreibung für Abnutzung (AfA) – auf Herstellkosten
 - Wohnzwecke: 1,5%
 - Dreifache AfA befristet für Neubauten von Wohngebäuden zwischen 1.1.2024 und 31.12.2026: In den ersten drei Jahren Höchstausmaß von $3 \times 1,5\%$ (4,5%) möglich
 - Beschleunigte Abschreibung für die ersten zwei Jahre: 1. Jahr 4,5%, 2. Jahr 3%
 - Alles andere, Geschäftsräume: 2,5%
 - Beschleunigte Abschreibung für die ersten zwei Jahre: 1. Jahr 7,5%, 2. Jahr 5%
- Renditeerwartung?

Nicht verkaufte Wohnungen

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus ableitende Lizenzen
2. Geschäfts(Firmen)wert
3. Geleistete Anzahlungen

Grundteil nicht lfd abschreibbar
Gebäudeanteil lfd abschreibbar

II. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten aus fremden Grund
2. Technische Anlagen und Maschinen
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
3. Beteiligungen
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens
6. Sonstige Ausleihungen

Die Gewinn- und Verlustrechnung - vereinfachte Darstellung

	betriebliche Erträge (Umsatz)	←	Bei Gewinnrealisierung/ Übergabe Liegenschaften
-	betriebliche Aufwendungen		
<hr/>			
	Betriebserfolg	}	Ergebnisentstehung
	Zinserträge		
-	Zinsaufwendungen		
<hr/>			
	Finanzerfolg	}	Ergebnisverwendung
	Ergebnis vor Steuern		
+/-	Steuern vom Einkommen		
<hr/>			
	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	}	Ergebnisverwendung
+/-	Rücklagenbewegungen		
+/-	Gewinn- bzw. Verlustvortrag		
<hr/>			
	Bilanzgewinn/Bilanzverlust		

WIR STEUERN ERFOLG

Gliederung des Eigenkapitals bei Kapitalgesellschaften

- A. Eigenkapital**
 - I. Nennkapital

 - II. Kapitalrücklagen
 - 1. Gebundene
 - 2. Nicht gebundene

 - III. Gewinnrücklagen
 - 1. Gesetzliche Rücklagen
 - 2. Satzungsmäßige Rücklagen
 - 3. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)

 - IV. Bilanzgewinn (Bilanzverlust), davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag

Eigenkapital

- Stellt grundsätzlich das von den Eigentümern (Gesellschaftern) dem Unternehmen zugeführte Kapital bzw. im Unternehmen belassene Gewinne dar
- Risikopolster für mögliche Verluste
- Haftungsbasis für Schulden
- Repräsentiert das Reinvermögen des Unternehmens (Differenz zwischen Vermögen und Schulden [Fremdkapital])
- Unterscheidung zwischen buchmäßigem Eigenkapital und dem tatsächlichen Wert des Unternehmens ist zu beachten (vor allem wegen nicht aufgedeckter stillen Reserven)
- Je nach Rechtsform ist das Eigenkapital unterschiedlich auszuweisen und zu gliedern

Finanzierungen an Bauträger

Bilanzen

- Aktivierung von zweifelhaftem Vermögen
 - (Firmenwert, Rechte, usw.)
- Verlustausweis
 - Fehlkapital, Überschuldung
- Argumentation fragwürdiger stiller Reserven
- namhafte Erträge aus sale & lease-back Transaktionen
- fehlende Fristenkongruenz der Finanzierung

Planung

- unrealistische Kostenschätzungen hinsichtl. Preise
- unvollständige Kostenschätzungen (Gewerke fehlen)
- zu kurze Einschätzung der Bauzeit (Verzögerungen bei Genehmigungen, Ausfall von Professionisten, erhöhte Kosten bei Neuausschreibung, Bauzinsen, etc.)
- inwieweit bestehen Reserven, wenn nicht alle Einheiten verkauft werden können (dzt. Vermietung bei hohen FK-Zinsen kaum eine Alternative)
- Schätzung der Liegenschaft nach Fertigstellung (für LTV-Kennzahl)
 - Einvernehmen über Schätzerauswahl vor Beauftragung, weil nicht jede Schätzung erfährt gleich hohe Akzeptanz bei KI, Bank plausibilisiert!
- DSCR-Kennzahl (debt service coverage ratio)= Schuldendienstfähigkeit .Betriebsergebnis vor AfA, Zinsen u Steuern/ Schuldendienst (Kapital u Zinszahlungen p.a; dies bedeutet, dass bei einem Quotient von 2 das Unternehmen den doppelten Cash flow erzielt, den es zur Schuldentilgung benötigt.)
- Als Faustregel gilt für das Immobiliengeschäft eine DSCR- Kennzahl von 1,25 u höher als wünschenswert/ zielführend.

Planung

- Grenzen der Aussagefähigkeit:
 - zu kurze Kreditlaufzeiten
 - zu lange Laufzeiten
 - hohe Zinssensitivität bei hoher FK-Quote
- generell gilt: fristenkonform finanzieren
 - und besser etwas länger (sofern möglich) wählen, als zu kurze Laufzeit,
 - weil besser vorzeitig zu tilgen als Kreditraten stunden zu müssen (hohe Ratingrelevanz, NPL-Quote bei den Banken wird mit großer Sorgfalt beachtet).
- Rating: neben projektbezogenen Daten, Ziffern, Prognoserechnungen und Schätzungen fließen oft auch viele soft-facts in das Rating mit ein (Erfahrungen mit Kunden, Planungsfähigkeit uswusw)
- dh besser immer rechtzeitig und mit belastbaren Daten/ Unterlagen in die Finanzierungsgespräche gehen, andernfalls wenig vertrauenserweckender Eindruck (Glaubwürdigkeit/ Professionalität)

Aktuelle Situation

(Momentaufnahme, weder für alle Klienten absolut ident, noch für alle Kundenbeziehungen, Neukunde vs langjährig im BT-Geschäft erfahrener Bestandskunde)

- Finanzierung über Kontorahmen, weil ohnehin abverkauft wird, faktisch kaum mehr möglich
- Finanzierung mit Rahmen und üblicher grundb. Sicherstellung, Eigenmittelanteil von zumindest 20% üblich, dh LTV max 0,8
 - (bloßer Grundstückskauf: EM mind. 15%)
 - tw werden Ersatzsicherheiten für fehlende EM akzeptiert
 - Einzahlung der Bauzinsen auf Guthabenskonto für Bauzeitphase?
- Finanzierung nach Baufortschritt:
 - wer überwacht GIK
 - wer macht Kostenkontrolle
 - wer bestätigt Baufortschritt
- +++ Finanzierung nach BTVG mit gutem Vorverkaufsgrad (höher 40%) wird angestrebt!!

Splitter

- mittlere und schlechtere Lagen schwierig zu finanzieren, weil vollständiger Verkauf oft nicht klappt
 - Interessenten fehlen
 - Interessenten erhalten keine Finanzierung
- Margenanspruch der Klienten wird wieder mehr durchgesetzt,
 - BAG und Rahmenbereitstellungsgebühr beachten
- aktuelle Zinssituation
 - inverse Zinskurve, dh kurzfristige Zinsen höher als langfristige
 - 3M Euribor rd 3,8%,
 - 5-Jahres Swap rd 3%,
 - 10-Jahre rd 2,9%
 - variabel: 5,25% oder höher
 - fix: 10-Jahre: 4,4% od höher (Pönaleklausel bei vz. Tilgung beachten)
 - Zinsvereinbarungen mit cap & floor- Vereinbarung faktisch verschwunden
- Kaufpreise zw T€ 500 u T€ 1.000 in nicht sehr guten Lagen für Eigenbedarf kaum zu verkaufen, weil Interessenten den Kredit nicht finanzieren können

KIM Verordnung für Private

- mind. 20% Eigenmittel
- max. 35 Jahre Laufzeit (geht sich das bis Pensionsantritt aus?)
- max 40% des verfügbaren HH-Einkommens für Kredittilgung erforderlich
- Bsp.: Kredit 500 T€, 30 Jahre Laufzeit, Zinsbelastung am Laufzeitbeginn rd T€ 27 p.a., Pauschalrate rd € 2750 pM,
dh rd T€ 33 p.a.
- (zusätzlich vermutl. erhöhte Kosten für obligatorische LV, Betriebskosten und viele Kosten von nice-to-have Dingen, etc
- Nunmehr sind Finanzierungen, die die KIM Verordnung nicht erfüllen als Ausnahmen möglich, aber begründet zu dokumentieren und in der Anzahl limitiert!

VIELEN DANK!

LINZ
 Museumstraße 31a, 4020 Linz
 T +43 (0) 732 / 640 000
 office@raml-partner.at
 www.raml-partner.at

ROHRBACH-BERG
 FUTURO, Stadtplatz 21, 4150 Rohrbach-Berg
 T +43 (0) 7289 / 86 75
 rohrbach@raml-partner.at
 www.raml-partner.at



RamlundPartner

