

Anlage 2 zu IDW S 4

Zusatzangaben bei Immobilien

(Stand: 18.05.2006)

Zu 3.9.: Angaben über die Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage

Zu 4.1.2.: Kosten der Investitionsphase

Zu 4.1.3.: Nutzung der Vermögensanlage

Zu 4.2.1.: Angaben zum Anlageobjekt

Bei Angeboten zu Vermögensanlagen in Immobilien sind ergänzend zu den allgemeinen Anforderungen an den Inhalt von Prospekten gemäß Anlage 1 dieses *IDW Standards* im Regelfall folgende zusätzliche Angaben erforderlich:

Zu 3.9.: Angaben über die Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage

Beschreibung des Anlageobjekts:

- Art des Bauvorhabens bzw. Gebäudes (z. B. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Gewerbeobjekte)
- Lage des Grundstücks (z. B. Ort, Straße, Katasterbezeichnung, Verkehrsanbindung, Wohn- bzw. Geschäftslage, Lärm- oder Immissionsbelästigungen und anderes)
- Grundbuchbezeichnung
- Größe des Grundstücks
- Erschließungszustand
- bauliche Gestaltung (z. B. Pläne und wesentliche Angaben aus der Baubeschreibung, Anzahl und Größe der Wohnungen bzw. der gewerblichen Einheiten)
- Angaben über die vorgesehene Bau- und Ausstattungsqualität sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Qualitätskontrolle (intern/extern)
- Angaben, sofern im Erbbaurecht gebaut werden soll
- bei gebrauchten Immobilien: z. B. Alter des Objekts, Erhaltungszustand, erkennbare Mängel und vorgesehene Modernisierungsmaßnahmen

- Belastungen der Immobilie in Abteilung II. oder III. des Grundbuchs sowie etwaige nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Belastungen wie z. B. Baulasten
- Angaben zur baurechtlichen Situation (z. B. Baugebiet laut Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan, bauliche Nutzung, Bauantrag, Baugenehmigung, etwaige Auflagen, Nachbareinsprüche).

Finanzierung der Investition:

Ist die Option zur Umsatzsteuer vorgesehen, sind deren Voraussetzungen zu erläutern und anzugeben, welche Auswirkungen sich auf die Finanzierung der Investition ergeben, falls die erwartete Vorsteuererstattung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in dem geplanten Umfang eintritt. In Betracht kommen ferner Angaben zu einer etwaigen gewerbsteuerlichen Belastung.

Zu 4.1.2.: Kosten der Investitionsphase

Die Kosten der Investitionsphase sind bei Immobilien zu unterteilen in:

- Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung des Anlageobjekts einschließlich Nebenkosten. Hierzu gehören:
 - Kosten des Grund und Bodens sowie anteilige Erwerbsnebenkosten
 - Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen, unterteilt nach reinen Baukosten und Baunebenkosten bzw. aktivierten Finanzierungskosten
- Fondsabhängige Kosten. Hierzu gehören:
 - Vergütungen
 - Nebenkosten der Vermögensanlage
- Sonstiges.

Die jeweiligen Kostengruppen sind so aufzugliedern, dass die Entgelte für die wesentlichen Leistungsarten (z. B. Treuhandtätigkeit, Konzeptionskosten, Architektenleistung, Baubetreuung, Baukostengarantien, Finanzierungsvermittlung, Bürgschaften, Zinsgarantien, Steuerberatung, Vermittlung von Mietern, Mietgarantien, Vermittlung des Eigenkapitals etc.) erkennbar sind.

Der Prospekt hat für Immobilieninvestitionen die gemäß Anlage 1 Abschn. 4.1.2. darzustellenden anlageobjektbezogenen Angaben auch je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche darzulegen.

Zu 4.1.3.: Nutzung der Vermögensanlage

Sind die für die Nutzung des Anlageobjekts wesentlichen Mietverträge bereits abgeschlossen, sind die bedeutsamen Aspekte des Mietverhältnisses zu erläutern. Hierzu zählen:

- Berechnung der Miete und etwaiger Steigerungsraten
- Regelungen zur Instandhaltung
- Dauer des Mietverhältnisses und Optionen sowie deren Voraussetzungen
- Bonität wesentlicher Mieter und gestellte Sicherheiten
- Auswirkungen des Auslaufens von Generalmietverträgen oder Mietgarantien
- Modalitäten der Nebenkostenabrechnung
- Regelungen über Untermietverhältnisse
- Auswirkungen der Tätigkeit des Mieters auf eine etwa geplante Umsatzsteueroption
- Berechtigung zu Einbauten, Ausbauten oder Umbauten sowie deren Schicksal bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Zu 4.2.1.: Angaben zum Anlageobjekt

Als Verträge, deren wesentlicher Inhalt im Prospekt darzustellen ist, kommen bei Immobilien insbesondere in Betracht:

- Grundstückskauf- bzw. Erbbaurechtsverträge
- Teilungserklärung nach WEG
- Verwalterverträge nach WEG
- Verträge über die Herstellung des Anlageobjekts, z. B. Baubetreuungsverträge, Architektenverträge und ähnliche Verträge, Generalunternehmerverträge oder Generalübernehmerverträge
- Versicherungsverträge

- Finanzierungsbetreuungsverträge, Finanzierungsvermittlungsverträge, Kreditverträge oder Kreditangebote
- Bürgschaftsverträge, Gewährleistungsverträge (z. B. Anzahlungsbürgschaften, Fertigstellungsgarantien, Gewährleistungsbürgschaften, Bürgschaften nach der MaBV, AUK-Kostengarantien, Zinsgarantien, Mietgarantien, Bürgschaften für Fremdmittel)
- Mietvermittlungsverträge
- Generalmietverträge und wesentliche Einzelmietverträge
- Beratungsverträge, Steuerberatungsverträge.