

# Inhalt

Vorwort und Gesamtübersicht.....	V
Abbildungsverzeichnis .....	XI
Tabellenverzeichnis.....	XIII
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
1 Finanzierung: Einführung und Übersicht.....	1
1.1 Grundsätzliches zum Finanzierungsbegriff .....	1
1.2 Innen- und Außenfinanzierung.....	1
1.3 Für Bauunternehmen gebräuchliche Arten der Kreditfinanzierung.....	6
1.4 Abgrenzung: Auszahlung, Ausgabe, Aufwand, Kosten.....	7
1.5 Baseler Eigenkapitalvorschriften für Banken (Basel I, Basel II und Basel III) zur Kreditvergabe.....	9
2 Asset Management.....	17
3 Objektbezogene Finanzierungen.....	23
3.1 für Mobilien .....	23
3.1.1 Leasing .....	23
3.1.2 Investorenmodell .....	25
3.1.3 Steuerlicher Leasingerlass .....	28
3.1.4 Ausgewählte Grundlagen der Finanzmathematik .....	30
3.2 für Immobilien .....	36
3.2.1 Grundsätzliches zu Immobilienfonds.....	36
3.2.2 Offener Immobilienfonds (open end fund) .....	37
3.2.3 Geschlossener Immobilienfonds (closed end fund) .....	40
3.2.4 Zusammenfassendes Schaubild zur Immobilienfinanzierung durch Fonds und Investorenmodelle.....	41
3.2.5 Immobilien-Aktiengesellschaft und Real Estate Investment Trusts (REITs) .....	43
3.2.6 Participating Mortgages.....	49
3.3 für Infrastruktur.....	50
3.3.1 BOT-Modell in Großbritannien als Orientierung .....	50
3.3.2 PPP-Vertragsmodelle in Deutschland.....	51

---

3.3.3	Fremdfinanzierungsinstrumente .....	53
3.3.4	Finanzierung mit Eigenkapital .....	62
3.3.5	Mezzanine Finanzierung .....	66
4	Finanzwirtschaftliche Risikoabsicherung .....	69
4.1	Kreditsicherheiten .....	69
4.1.1	Sachsicherheiten .....	70
4.1.2	Personensicherheiten .....	71
4.1.3	Patronatserklärungen – Mütter bürgen für die Töchter .....	74
4.1.4	Standby-Letters .....	75
4.1.5	Kreditversicherung .....	76
4.1.6	Kautionsversicherung .....	80
4.2	Sicherheiten über Mieteinnahmen – Erstvermietungsgarantie, Mietgarantie, Generalmietvertrag .....	84
4.3	Spezielle Absicherung von wirtschaftlichen und politischen Risiken im Auslandsbau sowie Wechselkurssicherungsmaßnahmen .....	87
4.3.1	Finanzwirtschaftliche Risiken und Lösungen im Streitfalle .....	87
4.3.2	Absicherung von Auslandsbau- und Exportgeschäften .....	89
4.3.3	Finanzierungsalternativen im Rahmen der Exportfinanzierung .....	98
4.3.4	Stellen von Sicherheiten für Zahlungen .....	100
4.3.5	Mögliche Wechselkurssicherungsmaßnahmen .....	101
5	Projekt- und unternehmensbezogene Liquiditätsplanung sowie Ermittlung der Kapitalkosten .....	103
5.1	Projektbezogene Liquiditätsplanung .....	103
5.2	Unternehmensbezogene Liquiditätsplanung .....	104
5.3	Ermittlung der Kapitalkosten .....	107
6	Bilanzierung: Einführung und Übersicht .....	109
7	Kontenrahmen einschließlich Baukontenrahmen .....	115
8	Bauwirtschaftlicher Jahresabschluss nach HGB und IFRS .....	121
8.1	Umsatzerlöse .....	121
8.2	GuV nach Gesamtkostenverfahren versus Umsatzkostenverfahren .....	121
8.3	EBIT und EBITA .....	124
8.4	Beteiligungs- und Zinsergebnis .....	124

---

8.5	Unfertige Bauten einschließlich Nachträge.....	124
8.5.1	Bilanzansatz und Bilanzausweis.....	124
8.5.2	Gewinn- und Verlustrealisation.....	125
8.5.3	Berücksichtigung von Nachträgen.....	131
8.5.4	Bilanzierungspraxis.....	132
8.6	Anzahlungen.....	134
8.7	Fertige Bauten einschließlich Nachträge und Gewährleistung.....	135
8.8	Unternehmenskooperationen.....	136
8.8.1	Einführung.....	136
8.8.2	im Jahresabschluss nach HGB.....	148
8.8.3	im Konzernabschluss nach HGB.....	149
8.8.4	im Jahresabschluss nach IFRS.....	150
8.8.5	im Konzernabschluss nach IFRS.....	153
8.8.6	Änderungen ab dem Geschäftsjahr 2013.....	153
8.8.7	Buchungsbeispiel zur kleinen Arge.....	154
8.8.8	Beispiel zur Kapitalkonsolidierung einer großen Arge.....	160
8.8.9	Bilanzierungspraxis.....	162
8.9	Schalung und Rüstung.....	164
8.10	Massenbaustoffe.....	165
8.11	Immobilien.....	166
8.11.1	Bilanzierung nach HGB.....	166
8.11.2	Bilanzierung nach IFRS.....	167
8.12	Leasing und langfristige Miete.....	169
8.12.1	Zurechnung nach HGB und IFRS.....	169
8.12.2	Bilanzierungspraxis.....	170
8.13	Public Private Partnerships.....	172
8.13.1	Bilanzierung nach HGB und IFRS.....	172
8.13.2	Bilanzierungspraxis.....	173
8.14	Aktive und passive latente Steuern.....	178
8.14.1	nach HGB (Einzel- und Konzernbilanz).....	178
8.14.2	nach IFRS (Einzel- und Konzernbilanz).....	179

---

8.14.3	Bilanzierungspraxis.....	179
8.15	Betriebliche Altersversorgung und Pensionsrückstellungen.....	182
8.15.1	nach HGB .....	182
8.15.2	nach IFRS .....	183
8.15.3	Bilanzierungspraxis.....	184
8.16	Weitere Problemfelder für die Konzernbilanz.....	188
9	US-GAAP .....	189
9.1	Unfertige Bauten .....	189
9.2	Bauarbeitsgemeinschaften .....	190
Anhang.	.....	193
Anhang 1:	Schreiben betr. ertragsteuerliche Behandlung von Teilamortisations- Leasing-Verträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter .....	193
Anhang 2:	Arge-Schlussprotokoll .....	196
Anhang 3:	Kontenplan (einschließlich Arge-Konten) .....	201
Literaturverzeichnis .....		211
Stichwortverzeichnis.....		223

Finanzierung und Bilanzierung in der Bauwirtschaft  
Basel II/III - neue Finanzierungsmodelle - IFRS - BilMoG  
Jacob, D.; Stuhr, C.  
2013, XVIII, 226 S. 52 Abb., Softcover  
ISBN: 978-3-8348-1860-7