

## FAQ – Häufigste Fragen an den Innovationsring NKR-SH und Antworten im Überblick (Stand: 16.12.07)

### Inhaltsverzeichnis:

#### 2. Vermögenserfassung und Bewertung

##### 2.3 Gebäude

1. [Wie werden Planungskosten für Immobilien einbezogen? Mit bei den Baukosten?](#)
2. [Bewertung Grundstück mit Schuppen](#)
3. [Es existieren zwei Gebäude. An den Altbau wurde ein Neubau angebaut. Sind die beiden Gebäudeteile einzeln zu bilanzieren oder kann man einen einheitlichen Abschreibungssatz bilden?](#)
4. [Bei der Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren überlegen wir, wie das fiktive Baujahr anzusetzen ist. Ist dabei das fiktive Baujahr 1975 anzunehmen, da das Gebäude grundsaniert wurde?](#)
5. [Welchem Ausstattungsstandard werden ein Feuerwehrgerätehaus und der Bauhof zugeordnet. Das taucht ja so in der Auflistung nicht auf. Und Sonstiges Funktionsbauwerk ist auch nicht zu finden.](#)
6. [Sind Bauten auf fremden Grund und Boden zu bilanzieren?](#)
7. [Die Kommune hat ein Grundstück gegen einen jährlich zu zahlenden Zins durch Erbbaurecht überlassen. Bereits bei der Bestellung des Erbbaurechts war ein Bauwerk vorhanden. Wie ist dieses zu bewerten?](#)
9. [Sind Anbauten nachträgliche Anschaffungskosten oder ein neues Wirtschaftsgut oder ist generell ein neues Wirtschaftsgut entstanden und das alte ist abgängig?](#)
10. [Wie sind Feuerwehrgerätehäuser zu bewerten? In den NHKs sind sie nicht aufgeführt?](#)
11. [Das Land und der Landkreis haben für bauliche Maßnahmen an einer Schule in gemeindlicher Trägerschaft nach den Vorschriften des Schulgesetzes Zuweisungen geleistet. Damit die gezahlten Zuweisungen beim Landkreis als immaterielle Vermögensgegenstände aktiviert werden können, muss beurteilt werden, ob es sich bei den durchgeführten baulichen Maßnahmen um Anschaffungskosten handelt oder nicht aktivierungsfähiger Erhaltungsaufwand vorliegt. Häufig wird dies nicht möglich sein, weil entsprechende Unterlagen in den Verwaltungen nicht \(mehr\) vorhanden sind. Ist eine Vereinfachung dahingehend möglich, dass von Anschaffungskosten ausgegangen werden kann, wenn auch das Land die entsprechenden baulichen Maßnahmen gefördert und diese als Investitionen anerkannt hat?](#)
12. [Wann und in welcher Höhe werden Rückstellungen für Instandhaltungstaus in der Eröffnungsbilanz gebildet?](#)

**1. Wie werden Planungskosten für Immobilien einbezogen? Mit bei den Baukosten?**

Ja, beide gehören mit zu Herstellungskosten; entsprechende Empfehlungen und Vereinfachungsregeln wurden durch die Teilprojektgruppe 1.1 (Vermögenserfassung und –bewertung) erarbeitet, siehe insbesondere dort.

Sofern Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorliegen, kommt eine Bewertung nach dem Sachwertverfahren nicht in Betracht. Dann gilt pflichtgemäß § 55 Abs. 1 GemHVO-Doppik.

Das Sachwertverfahren kommt nur unter den Vorraussetzungen des § 55 Abs. 1 GemHVO-Doppik zum Tragen.

Desweiteren siehe aber auch unten stehend:

Bewertung von Gebäuden

Die Gebäude werden analog zum Sachwertverfahren gemäß §§ 21 - 25 WertV bewertet. Dazu werden die im Folgenden beschriebenen Bewertungsparameter verwendet:

Baukosten je Einheit

Sofern vollständige Angaben zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) vorliegen, können diese im Rahmen des Sachwertverfahrens, angepasst an den jeweiligen Stichtag, verwendet werden. Sofern keine vollständigen Angaben vorliegen, werden die Baukosten je Einheit grundsätzlich auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) in Euro je qm Bruttogrundfläche (BGF) gutachterlich ermittelt. In begründeten Fällen kann auch der Bruttorauminhalt (BR.I) als Bezugsgröße gewählt werden. Zuschläge für Außenanlagen (KoGr 200 und 500 nach DIN 2761, Ausstattung und Kunstwerke (KoGr 6001 sowie für die Baunebenkosten (KoGr 7001 sind individuell in % der NHK anzugeben. Um die erforderliche Dokumentation der Ermittlung der Baukosten je Einheit zu gewährleisten, werden die wichtigsten Angaben zu Nutzung, Bauweise und Ausstattung auf einem separaten Erfassungsbogen zum jeweiligen Gebäude erhoben.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ergibt sich aus den Angaben von Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer auf dem Erfassungsbogen. Dabei wird von einer linearen Abschreibung ausgegangen. Das Baujahr der einzelnen Gebäude wird, soweit ermittelbar, zusätzlich zu Informationszwecken erfasst.

Unterlassene Instandhaltung (Reparaturstau)

Soweit unterlassene Instandhaltung (Reparaturstau) vorliegt, wird die Höhe der Beseitigungskosten durch die verantwortlichen Bewerter geschätzt. Zur Dokumentation werden die von unterlassener Instandhaltung (Reparaturstau) betroffenen Kostengruppen in Anlehnung an die 2. Ebene der DIN 276 im Erfassungsbogen dargestellt. Beabsichtigte Modernisierungen oder Umbauten bleiben dabei unberücksichtigt.

Abbruchkosten

Die Kosten für Abbruchmaßnahmen werden im Rahmen der Gebäudebewertung erfasst. Zur Dokumentation ist daher auch für Abbruchgebäude ein entsprechender Erfassungsbogen Gebäude auszufüllen. Die Kosten für den Abbruch werden als Gesamtkosten geschätzt.

Sonderfälle der Gebäudebewertung

*Denkmäler* sowie untergeordnete Gebäude wie Einzelgaragen und Schuppen werden pauschal mit Euro Herstellungskosten je Stück bewertet.

[Inhaltsverzeichnis](#)

## 2. **Bewertung Grundstück mit Schuppen**

**Im Jahre 1987 wurde ein Grundstück gekauft, worauf sich ein Schuppen befindet.**

**Es liegt nur ein kompletter Preis vor, wie unterteile ich zwischen Grund und Boden und Schuppen?**

Der Grund für den Erwerb war wahrscheinlich der Grund und Boden. Daher war Grund und Boden Hauptgegenstand des Vertrages und der Schuppen von untergeordneter Bedeutung. Es wäre möglich, für den Wert von Grund- und Boden den Bodenrichtwert 1987 zu nehmen bzw. 2006 und zurückindizieren. Den so ermittelten Wert würde ich vom Kaufpreis abziehen, der Restwert wäre dann der Wert des Schuppens.

[Inhaltsverzeichnis](#)

## 3. **Meine Frage bezieht sich auf die Verwendung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bei Gebäuden. Unser Rathaus ist 1961 errichtet worden und 1981 ist es noch einmal um 50% erweitert worden. Die betriebsgewöhnliche Nutzungszeit für solche Gebäude beträgt 80 Jahre. Der Neubau kann daher noch über 55 Jahre abgeschrieben werden.**

**Beim Altbau sind umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt worden, so dass ebenfalls von einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren ausgegangen werden kann. Nun besagt § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik dass maximal 50% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer angesetzt werden kann, sprich wir haben den Altbau über 40 Jahre abzuschreiben.**

**Müssen jetzt beide Gebäudeteile einzeln bilanziert werden, oder wie kann man einen einheitlichen Abschreibungssatz bilden?**

Es liegen Daten vor, so dass § 55 Abs. 2 GemHVO-Doppik nicht zur Anwendung kommt. Es bleibt die Frage zu klären, ob der Erweiterungsbau ein neuer Vermögensgegenstand ist. Ferner bleibt zu Überlegen, ob der Erweiterungsbau 1981 zur Verlängerung der Restnutzungsdauern nach § 43 Abs. 5 GemHVO-Doppik führt.

Weiterhin ist es einerseits möglich nur ein Gebäude zu bilanzieren und insofern auch nur mit einem Abschreibungssatz arbeiten.

Es ist aber auch möglich nach Gebäudeteilen vorzugehen und jeden Gebäudeteil extra bilanzieren. Die Begründung ist die, dass durch den Neubau bzw. Anbau die Nutzungsdauer des Altbaues nicht verlängert wurde. Die andere Möglichkeit ist, den Zeitpunkt des Anbaus und des Ursprungsbaus einfach auszublenden und auf die einheitliche Restnutzungsdauer des Gesamtgutes abzustellen. Also wie lange ist das Gebäude gesamt noch für diesen Zweck nutzbar (max. 40 Jahre). Im Ergebnis haben wir dann ein einheitliches Herstellungsjahr 1968 (liegt ja ziemlich in der Mitte)

[Inhaltsverzeichnis](#)

**4. Wir arbeiten mit dem Sachwertverfahren und überlegen wie wir das fiktive Baujahr ansetzen.**

**Ein Beispiel :**

**gebaut ca.1900**

**Erweitert 1930**

**Erweitert 1960**

**Grundsanierung 1975 ->**

**Wir hätten als fiktives Baujahr 1975 genommen, da es grundsaniert wurde.**

**Ist dieses ok?**

Gem. § 55 Abs. 2 GemHVO–Doppik darf die verbleibende betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 50 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nicht überschreiten; an die Stelle des Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunktes tritt ein fiktiver Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt, der sich errechnet aus dem Jahr, für das die Eröffnungsbilanz erstellt wird, zuzüglich der verbleibenden betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nach dem 1. Halbsatz abzüglich der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Nutzungsdauer Gebäude 80 Jahre

Eröffnungsbilanz für 2008

Max. Nutzungsdauer bis 2048 (2008 + 50 % von 80 Jahren)

spätester Herstellungszeitpunkt 1968 (2048 ./ 80 Jahre)

Da aber 1975 eine Grundsanierung stattgefunden hat, kann jedoch das tatsächliche Herstellungsjahr angesetzt werden. Sie sollten allerdings prüfen, ob das komplette Gebäude, also auch die Erweiterung 1975, in die Grundsanierung mit einbezogen wurde, oder ob nur die beiden Altbauten 1900 und 1930 grundsaniert wurden. In einem solchen Fall wäre es denkbar für die beiden Altbauten 1975 (Grundsanierung) das fiktive Baujahr 1968 zugrunde zu legen und für die Erweiterung 1960 (vorausgesetzt es handelt sich um einen Anbau und nicht um eine Aufstockung).

[Inhaltsverzeichnis](#)

**5. Welchem Ausstattungsstandard werden ein Feuerwehrgerätehaus und der Bauhof zugeordnet. Das taucht ja so in der Auflistung nicht auf.**

**Und Sonstiges Funktionsbauwerk ist auch nicht zu finden.**

Für Feuerwehrgerätehäuser gibt es keine NHK's; es besteht hier die Möglichkeit das Feuerwehrgerätehaus als Industrietrakt Warmlager mit Büro- und Sozialtrakt zu bewerten.

Es existiert übrigens auch ein Anlagenkonto Bauten auf fremden Grund und Boden.

[Inhaltsverzeichnis](#)

**6. Sind Bauten auf fremden Grund und Boden zu bilanzieren?**

Maßgebendes Kriterium für die Bilanzierung ist die wirtschaftliche Zurechnung. Danach kann es vorkommen, dass der wirtschaftliche Eigentümer vom rechtlichen abweicht und der wirtschaftliche Eigentümer die Bilanzierungspflicht hat.

[Inhaltsverzeichnis](#)

**7. Die Kommune hat ein Grundstück gegen einen jährlich zu zahlenden Zins durch Erbbaurecht überlassen. Bereits bei der Bestellung des Erbbaurechts war ein Bauwerk vorhanden. Wie ist dieses zu bewerten?**

Das auf Grund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts.

Das Gleiche gilt für ein Bauwerk, das bei Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden ist. Damit ist der Erbbauberechtigte zivilrechtlicher Eigentümer des Bauwerks geworden und das Bauwerk ist diesem zuzurechnen, wenn das wirtschaftliche Eigentum bei keiner anderen Person liegt.

Das Gebäude ist nicht mehr beim Erbbauverpflichteten zu erfassen; somit bedarf es keiner Bewertung.

[Inhaltsverzeichnis](#)

**9. Sind Anbauten nachträgliche Anschaffungskosten oder ein neues Wirtschaftsgut oder ist generell ein neues Wirtschaftsgut entstanden und das alte ist abgängig?**

Erweiterungen stellen können nachträgliche Anschaffungskosten aber auch neue Wirtschaftsgüter darstellen. Maßgeblich kommt es dabei auf die Verbindung zum Hauptgebäude und die jeweilige Nutzung an. (siehe auch unter 2.2 Frage 11).

[Inhaltsverzeichnis](#)

**10. Wie sind Feuerwehrgerätehäuser zu bewerten? In den NHKs sind sie nicht aufgeführt.**

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Bruttogrundfläche bewertet mit den Normalherstellungskosten (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2002). Die Wertermittlungsrichtlinien enthalten Normalherstellungskosten für die unterschiedlichen Gebäudetypen, jedoch nicht für alle zu bewertenden Gebäude.

Soweit für ein Gebäudetyp die NHK 2000 nicht in den Wertermittlungsrichtlinien enthalten sind, sind die NHK des am ehesten vergleichbaren Gebäudetyps der Bewertung zugrunde zu legen.

Bei wesentlichen Unterschieden zwischen den zu bewertenden Gebäuden und den Gebäuden, die der Ermittlung der Normalherstellungskosten zugrunde lagen (z.B. stark abweichende Geschosshöhen) ist ein Anpassungsbedarf gegeben.

Die WertR 2006 finden grundsätzlich keine Anwendung.

[Inhaltsverzeichnis](#)

11. **Das Land und der Landkreis haben für bauliche Maßnahmen an einer Schule in gemeindlicher Trägerschaft nach den Vorschriften des Schulgesetzes Zuweisungen geleistet. Damit die gezahlten Zuweisungen beim Landkreis als immaterielle Vermögensgegenstände aktiviert werden können, muss beurteilt werden, ob es sich bei den durchgeführten baulichen Maßnahmen um Anschaffungskosten handelt oder nicht aktivierungsfähiger Erhaltungsaufwand vorliegt. Häufig wird dies nicht möglich sein, weil entsprechende Unterlagen in den Verwaltungen nicht (mehr) vorhanden sind. Ist eine Vereinfachung dahingehend möglich, dass von Anschaffungskosten ausgegangen werden kann, wenn auch das Land die entsprechenden baulichen Maßnahmen gefördert und diese als Investitionen anerkannt hat?**

**Laufende Bilanzierung**

Geleistete Zuwendungen sind ausschließlich unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 7 GemHVO-Doppik als Rechnungsabgrenzungsposten zu aktivieren. Zur Beurteilung, ob die Zuwendungen für eine Investition geleistet wurden, sind ausschließlich die doppelischen Voraussetzungen an eine Investition heranzuziehen.

**Vereinfachung für die Eröffnungsbilanz**

Lassen sich die den Zuwendungen zugrunde liegenden Maßnahmen nicht oder nicht mit einem wirtschaftlich vertretbaren Zeitaufwand beurteilen, so sind Erfahrungswerte für die Bilanzierung heranzuziehen. Es kann u.a. dann eine Investition angenommen werden, wenn für die gleiche Maßnahme eine Landesförderung erfolgte und die Landesförderung eine Investition erforderte.

In der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur versteht man im Allgemeinen unter Investition die „Verwendung finanzieller Mittel“ oder die Anlage von Kapital in Vermögen bzw. Geldkapital.

[Inhaltsverzeichnis](#)

12. **Wann und in welcher Höhe werden Rückstellungen für Instandhaltungstaus in der Eröffnungsbilanz gebildet?**

Gemäß § 24 Nr. 9 GemHVO-Doppik sind Rückstellungen für im Haushaltsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung zu bilden, wenn die Nachholung der Instandhaltung im folgenden Haushaltsjahr hinreichend konkret beabsichtigt ist.

[Inhaltsverzeichnis](#)