



LEITFADEN ZUR BILANZIERUNG

**Bewertungsrichtlinien
für die erstmalige Erfassung und Bewertung
des Vermögens der Stadt Weinstadt**

Impressum

Herausgegeben von der Stadtkämmerei Weinstadt

Gaby Scheidel/Jessica Hägele

Bezugsadresse: 71384 Weinstadt, Poststraße 15/1

19.01.2021

Copyright

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	6
1. Einführung in das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR)	7
2. Grundlagen zur Erfassung und Bewertung	8
2.1. Grundsatz	8
2.2. Anschaffungskosten	8
2.3. Herstellungskosten	8
2.4. Abschreibungen	9
2.5. Vereinfachungsregeln für die Eröffnungsbilanz	9
2.5.1. Vermögensgegenstände im Anlagenachweis und in der Vermögensrechnung....	9
2.5.2. Bewegliche / Immaterielle Vermögensgegenstände, älter als 6 Jahre	9
2.5.3. Erfahrungswerte bei Vermögensgegenständen, älter als 6 Jahre	10
2.5.4. Erfahrungswerte zum 1. Januar 1974.....	10
2.5.5. Verwendung örtlicher Durchschnittswerte	10
2.6. Vertrauensschutz durchgeführter Bewertungen	10
2.7. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	11
2.8. Bodenneuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen	11
3. Bilanzierung der Aktivseite	12
3.1. Immaterielle Vermögensgegenstände	12
3.2. Unbebaute und bebaute Grundstücke	13
3.2.1. Datenquellen	13
3.2.2. Festlegung der Hauptnutzungsart	14
3.2.3. Anschaffungsdatum.....	14
3.2.4. Gesetzliche Bewertungsgrundlage	15
3.2.5. Miteigentumsanteil	18
3.2.6. Erbbaurecht	19
3.2.7. Sonstige dingliche Rechte	19
3.2.8. Umliegungen.....	20

3.3.	Gebäude	21
3.3.1.	Datenquellen der Bewertung	21
3.3.2.	Bewertung von Gebäuden.....	22
3.3.3.	Restnutzungsdauer / Restbuchwert.....	24
3.3.4.	Erweiterungen und wesentliche Verbesserungen	24
3.3.5.	Abgrenzung Gebäudebestandteile und Betriebsvorrichtungen	26
3.3.6.	Wertermittlung.....	26
3.3.7.	Bewertung mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten	27
3.3.8.	Bewertung mit dem Gebäudeversicherungsverfahren	28
3.3.9.	Bauten auf fremden Grundstücken.....	29
3.3.10.	Miteigentumsanteil	29
3.3.11.	Bewertung von Aufbauten auf Grundstücken der Nutzungsart Gebäude- und Freifläche	29
3.3.12.	Wertkorrektur der Gebäude – Instandhaltungsstau	29
3.4.	Baudenkmäler	29
3.5.	Kunst am Bau.....	29
3.6.	Bewertung von Grünflächen.....	30
3.7.	Bewertung von selbständigen Spielplätzen	32
3.8.	Bewertung von Sportanlagen	32
3.9.	Bewertung von Unland / Grünland / Ackerland.....	33
3.10.	Wald	33
3.11.	Infrastrukturvermögen	34
3.11.1.	Bewertung der Straßen	35
3.11.2.	Gewässer.....	41
3.12.	Bewegliches Vermögen	42
3.13.	Bewertung von Kunstwerken, Archivgut und Kulturdenkmälern.....	43
3.14.	Finanzvermögen	44
3.14.1.	Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen.....	44
3.14.2.	Zweckverbände.....	46
3.14.3.	Bewertung von Stiftungen	47
3.14.4.	Bewertung von Eigenbetrieben	48
3.14.5.	Bewertung von Ausleihungen und Wertpapieren.....	48
3.14.6.	Bewertung von Forderungen.....	49
3.14.7.	Liquide Mittel.....	49
3.15.	Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	49
3.16.	Sonderposten für geleistete Investitionszuschüsse	50

4.	Bilanzierung der Passivseite	53
4.1.	Basiskapital.....	53
4.2.	Rücklagen.....	53
4.3.	Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses.....	53
4.4.	Sonderposten.....	53
4.4.1.	Gesetzliche Grundlagen.....	54
4.4.2.	Sonderposten für erhaltene Investitionszuweisungen.....	54
4.4.3.	Erfahrungswerte für passive Sonderposten (Abzugskapital, i.d.R für die Eröffnungsbilanz)	55
4.4.4.	Sonstige Sonderposten	55
4.5.	Rückstellungen	56
4.5.1.	Rückstellungen für Altersteilzeit und ähnliche Maßnahmen.....	57
4.5.2.	Altlastensanierungsrückstellungen	57
4.5.3.	Gebührenausgleichsrückstellungen.....	58
4.5.4.	Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten.....	58
4.5.5.	Rückstellungen für drohende Verpflichtungen aus Bürgschaften.....	58
4.5.6.	Rückstellungen für Instandhaltungsstau	59
4.5.7.	(Gewerbe)Steuerrückstellungen	59
4.5.8.	Finanzausgleichsrückstellungen.....	60
4.5.9.	Rückstellungen für nicht genommene Urlaubstage und geleistete Überstunden	60
4.6.	Verbindlichkeiten.....	61
4.6.1.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61
4.6.2.	Sonstige Verbindlichkeiten	61
4.7.	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	62

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
abzgl.	abzüglich
AG	Arbeitsgruppe
AHK	Anschaffungs- und Herstellungskosten
BgA	Betriebe gewerblicher Art
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BFH	Bundesfinanzhof
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BRW	Bodenrichtwert
bzgl.	bezüglich
Fifo	First in, first out
GemHVO	Gemeindehaushaltsverordnung
GemO	Gemeindeordnung
GIS	Geo-Informationssystem
GKV	Gesetz über den Kommunalen Versorgungsverband Baden-Württemberg
GoB	Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung
GPA	Gemeindeprüfungsanstalt
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der Regel
i.S.v.	im Sinne von
KAG	Kommunalabgabengesetz
KDRS	Kommunale Datenverarbeitung Stuttgart
KVBW	Kommunaler Versorgungsverband Baden-Württemberg
LRA RMK	Landratsamt Rems-Murr-Kreis
LWaldG	Landeswaldgesetz
NKHR	Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen
RStO	Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen
s.o.	siehe oben
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
WG	Wirtschaftsgüter
WGV	Württembergische Gemeindeversicherung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

1. Einführung in das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR)

Mit der Einführung des NKHR zum 01.01.2018 hat die Stadt Weinstadt ihre Bücher in Form der doppelten Buchführung darzustellen (§ 77 Abs. 3 der Gemeindeordnung - GemO). Das NKHR verlangt die Erstellung einer Eröffnungsbilanz, welche das städtische Vermögen und die städtischen Schulden umfassend darstellt. Dementsprechend hat die Stadt Weinstadt ihr Vermögen (Immaterielles Vermögen, Sachvermögen und Finanzvermögen), sowie die Schulden zu erfassen und zu bewerten.

Das Vermögen ist in einer Vermögensübersicht (Bilanz) aufzulisten, in welcher der Stand des Vermögens zu Beginn und zum Ende des Haushaltsjahres, die Zu- und Abgänge sowie die Zuschreibungen und Abschreibungen darzustellen sind (Anlagenspiegel). Die Schulden der Stadt Weinstadt sind in einer Schuldenübersicht darzustellen.

Zukünftig wird das sogenannte Drei-Komponenten-Modell mit der Drei-Komponenten-Rechnung die zentrale Rolle in der Haushaltswirtschaft einnehmen:



Die Stadt Weinstadt hat gemäß § 77 Abs. 3 GemO Bücher nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung unter Berücksichtigung der besonderen gemeindehaushaltsrechtlichen Bestimmungen zu führen.

Grundsätzlich gilt, dass jeder Vermögensgegenstand einzeln zu erfassen und zu bewerten ist. Die ehemalige Sachgesamtheit (wie in der Kameralistik) gibt es im NKHR nicht mehr. Alle Vermögensgegenstände der Stadt Weinstadt sind in der Bilanz auszuweisen. Ab dem Anschaffungs- bzw. Herstellungszeitpunkt sind die Vermögensgegenstände abzuschreiben.

Der Leitfaden soll als Orientierungs- und Arbeitshilfe für die erstmalige Bewertung der Vermögensgegenstände im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz und für die aufkommenden Bewertungsfragen im Rahmen der künftigen Haushaltsplanungen und der Bewirtschaftung in den Haushaltsjahren dienen.

2. Grundlagen zur Erfassung und Bewertung

2.1. Grundsatz

Nach § 91 Abs. 4 GemO sind Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen anzusetzen.

Sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten bekannt, müssen diese in der Bilanz angesetzt werden.

Die Kommune hat grundsätzlich keinen Ermessensspielraum und keine Wahlrechte, es sei denn, es kommen die Vereinfachungsregelungen der GemHVO zum Tragen. Diese werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

2.2. Anschaffungskosten

Nach § 44 Abs. 1 GemHVO versteht man unter Anschaffungskosten Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können. Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten sowie die nachträglichen Anschaffungskosten. Minderungen des Anschaffungspreises sind abzusetzen.

2.3. Herstellungskosten

Nach den § 44 Abs. 2 und 3 GemHVO versteht man unter den Herstellungskosten die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstands, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Dazu gehören die Materialkosten, die Fertigungskosten und die Sonderkosten der Fertigung. Bei der Berechnung der Herstellungskosten dürfen auch die Verwaltungskosten einschließlich Gemeinkosten, angemessene Teile der notwendigen Materialgemeinkosten, der notwendigen Fertigungsgemeinkosten und der Wertverzehr des Vermögens, soweit sie durch die Fertigung veranlasst sind, eingerechnet werden.

Zinsen für Fremdkapital gehören nicht zu den Herstellungskosten. Zinsen für Fremdkapital, das zu Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstandes verwendet wird, dürfen als Herstellungskosten angesetzt werden, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Herstellungskosten liegen immer dann vor, wenn die Kommune einen Vermögensgegenstand auf eigene Rechnung und Gefahr herstellt. Sie können auch bei einer Erweiterung oder bei einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung anfallen.

Der Begriff der Herstellung umfasst drei Varianten:

- Erstmalige Herstellung eines Vermögensgegenstandes
- Wiederherstellung eines Vermögensgegenstandes
- Herstellung eines anderen als des bisherigen Vermögensgegenstandes

2.4. Abschreibungen

Nach § 46 GemHVO sind bei immateriellen Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachvermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, die Anschaffungs- und Herstellungskosten um planmäßige Abschreibungen zu vermindern.

Für die Abschreibung ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer maßgebend, die auf der Grundlage von Erfahrungswerten und unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Nutzung des Vermögensgegenstandes zu bestimmen ist.

Zur Bestimmung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer kann die Abschreibungstabelle der Arbeitsgruppe Bilanzierung / Inventarisierung herangezogen werden. Die Tabelle ersetzt nicht die örtliche Einschätzung von betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern einzelner Vermögensgegenstände bzw. die Berücksichtigung der Besonderheiten der Nutzung vor Ort.

Daher wurde auf Grundlage der Abschreibungstabelle der Arbeitsgruppe Bilanzierung / Inventarisierung für die Stadt Weinstadt eine eigene Abschreibungstabelle erstellt.

2.5. Vereinfachungsregeln für die Eröffnungsbilanz

Gemäß § 62 Abs. 1 Satz 1 GemHVO sind in der Eröffnungsbilanz die zum Stichtag der Aufstellung vorhandenen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen nach § 46, anzusetzen.

§ 62 Abs. 1 Satz 2 und 3 sowie die Absätze 2 bis 6 GemHVO enthalten Vereinfachungsregeln für die Eröffnungsbilanz.

2.5.1. Vermögensgegenstände im Anlagenachweis und in der Vermögensrechnung

Nach § 62 Abs. 1 Satz 2 GemHVO dürfen Vermögensgegenstände auch mit Werten angesetzt werden, die vor dem Stichtag für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz in Anlagenachweisen oder in einer Vermögensrechnung nachgewiesen sind.

Diese Werte müssen nicht mehr neu ermittelt werden, sondern dürfen in die Aufstellung der Eröffnungsbilanz übernommen werden.

2.5.2. Bewegliche / Immaterielle Vermögensgegenstände, älter als 6 Jahre

Bei beweglichen und immateriellen Vermögensgegenständen, deren Anschaffung oder Herstellung länger als sechs Jahre vor dem Stichtag für die Eröffnungsbilanz zurückliegt, kann von einer Inventarisierung und Aufnahme in die Bilanz abgesehen werden (§ 62 Abs. 1 Satz 3 GemHVO).

2.5.3. Erfahrungswerte bei Vermögensgegenständen, älter als 6 Jahre

Nach § 62 Absatz 2 GemHVO können für Vermögensgegenstände, die mehr als sechs Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz angeschafft oder hergestellt wurden, den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt entsprechende Erfahrungswerte angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach § 46 GemHVO. Dabei können fiktive Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkte auf der Basis des aktuellen Zustands des Vermögensgegenstands und der danach geschätzten Restnutzungsdauer angesetzt werden.

2.5.4. Erfahrungswerte zum 1. Januar 1974

Der § 62 Absatz 3 GemHVO regelt die Bewertung der Grundstücke, die vor dem 31.12.1974 angeschafft wurden. Diese können mit Erfahrungswerten zu den Preisverhältnissen zum 01.01.1974 angesetzt werden.

Diese Regelung kann uneingeschränkt als Alternative zu § 62 Abs. 1 GemHVO herangezogen werden. D. h. selbst wenn die Anschaffungs- und Herstellungskosten vorliegen, können Erfahrungswerte herangezogen werden.

2.5.5. Verwendung örtlicher Durchschnittswerte

§ 62 Absatz 4 GemHVO ermöglicht für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Grünflächen, Straßengrundstücke und ähnliche Grundstücksarten mit geringen Werten (z. B. Ödland, Sport- und Spielflächen) eine über die Absätze 1-3 hinausgehende Vereinfachung. D. h. er ist in der Regel für Grundstücke mit einem hohen Wert (z. B. Baugrundstücke) nicht anwendbar. Als örtlicher Durchschnittswert kann der Wert zum Bewertungszeitpunkt herangezogen werden.

Beim Straßenkörper ist der örtliche Durchschnittswert über den Baupreiskostenindex auf das Herstellungsjahr zurück zu indizieren, da es sich hier um abnutzbare Vermögensgegenstände handelt und die Baukosten stetig angestiegen sind.

Es können auch Pauschalwerte nach bekanntgemachten Bewertungsvorgaben je Straßenart angesetzt werden.

2.6. Vertrauensschutz durchgeführter Bewertungen

Soweit die Kommunen bis zum Inkrafttreten des Reformgesetzes bereits mit der Bewertung ihrer Vermögensgegenstände begonnen haben und dabei die **zum Bewertungszeitpunkt** zur Verfügung stehenden Leitlinien zur kommunalen Kostenrechnung in Baden-Württemberg und die Referentenentwürfe des Innenministeriums vom Januar und August 2005 einschließlich ihrer Fortschreibung sachgerecht zugrunde gelegt haben, besteht für die durchgeführten Bewertungen Vertrauensschutz (siehe auch Ziff. 1.3 des Leitfadens zur Bilanzierung, 3. Auflage Juli 2017).

Vergleichbares gilt für Bewertungen, die auf Grundlage einer inzwischen veralteten Auflage des Leitfadens zur Bilanzierung begonnen wurden.

2.7. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Im Zuge städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen muss zwischen laufenden Aufwendungen (= konsumtiv), die dem Ergebnishaushalt zuzuordnen sind, und Investitionen (= investiv), die dem Finanzhaushalt zuzuordnen sind, unterscheiden werden. Sinn und Zweck ist -vereinfacht ausgedrückt- dass nur die tatsächlichen Investitionen in die Bilanz aufgenommen werden und laufende Kosten außen vor bleiben.

Für die Sanierungen „Ortsmitte Endersbach“, „Beutelsbach III“ und „Birkel-Areal“ wurden die Investitionen für die Eröffnungsbilanz überwiegend anhand tatsächlicher Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt.

Die einem Vermögensgegenstand zuzuordnenden Sonderposten oder der anteilige konsumtive Zuwendungsbetrag, welcher als „Gegenfinanzierung“ der angefallenen sanierungsbedingten Aufwendungen in die Ergebnisrechnung als Ertrag umgebucht werden muss, kann nicht auf Basis des (bewilligten) Programmfördersatzes vorgenommen werden. Es wurde ein auf der Grundlage der tatsächlichen Gesamtkosten der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (abweichender) „individueller“ Fördersatz ermittelt.

„individueller“ Fördersatz	=	$\frac{\text{(bewilligte) Fördermittel}}{\text{Tatsächliche Gesamtkosten (einschl. nicht zuwendungsfähige Kosten)}}$
----------------------------	---	--

Auf den Leitfaden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach Grundlagen des NKHR in Baden-Württemberg (1. Auflage, Juni 2017) wird verwiesen.

2.8. Bodenneuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen

Vor- und Zwischenfinanzierung von Erschließungsmaßnahmen im Wege einer Sonderfinanzierung (kreditähnliches Rechtsgeschäft) zum Zeitpunkt des Anfalls im Haushalt der Kommune abgebildet werden müssen, da die wirtschaftliche Zurechnung bei der Kommune zu sehen ist (§ 34 Abs. 2 Nr. 1 GemHVO).

Für die Eröffnungsbilanz ist dies bei der Baulanderschließung Halde V zutreffend.

Die investiven Vorgänge zum Eröffnungsbilanzstichtag werden auf der Aktivseite der Bilanz als Anlagen im Bau und auf der Passivseite als kreditähnliches Rechtsgeschäft abgebildet.

Auf den Leitfaden zur Bodenneuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie deren Sonderfinanzierung nach Grundlagen des NKHR in Baden-Württemberg (1. Auflage, Januar 2019) wird verwiesen.

3. Bilanzierung der Aktivseite

3.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter immateriellen Vermögensgegenständen sind alle werthaltige, abgrenzbare und unkörperliche Vermögensgegenstände zu verstehen, die nicht Sachen im Sinne des § 90 BGB sind. Sie müssen einzeln existent sein und selbstständig bewertet werden können. Allen immateriellen Vermögensgegenständen ist gemeinsam, dass diese physisch nicht existent sind.

Zu den immateriellen Vermögensgegenständen gehören:

- Konzessionen
- Lizenzen
- DV-Software
- Sonstige Nutzungsrechte
- Patente
- Dingliche Rechte
- Schutzrechte

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur bewertet, wenn sie entgeltlich erworben wurden. Für selbst hergestellte immaterielle Vermögensgegenstände besteht demnach ein Aktivierungsverbot.

Die Bewertung erfolgt nach den Anschaffungskosten zuzüglich der Nebenkosten. Sofern die immateriellen Vermögensgegenstände einem laufenden Werteverzehr unterliegen, wird die Abschreibung wie folgt vorgenommen:

- Software entsprechend der Nutzungsdauer
- Lizenzen entsprechend der Geltungsdauer
- sonstiges immaterielles Vermögen in der Regel maximal 10 Jahre

Unter immaterielle Vermögensgegenstände fallen bei der Stadt Weinstadt überwiegend erworbene Softwarelizenzen und Individualsoftware an. Diese werden in der Eröffnungsbilanz nur erfasst, wenn deren Anschaffung im Zeitraum von 6 Jahren vor dem Eröffnungsbilanzstichtag (Zeitraum: 01.01.2012 - 01.01.2018) liegt.

Gemäß § 38 Abs. 4 GemHVO kann der Bürgermeister für immaterielle und bewegliche Vermögensgegenstände des Sachvermögens eine Befreiung von § 37 Abs. 1 Sätze 1 und 3 GemHVO (Inventarisierungspflicht) erteilen. Aufgrund dieser Regelung wurde zum 17.05.2017 eine neue Inventurrichtlinie der Stadt Weinstadt durch den Oberbürgermeister erlassen.

In der Inventurrichtlinie wurde die Inventarisierungsgrenze auf 1.000 € (netto) festgesetzt. Dieser Wert gibt an, dass alle Vermögensgegenstände, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten über 1.000 € (netto) liegen, in ein Inventarverzeichnis aufgenommen werden und in der Anlagenbuchhaltung aktiviert werden.

3.2. Unbebaute und bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden.

Die Benutzbarkeit von Gebäuden beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Befindet sich auf dem Grundstück ein Gebäude, deren Zweckbestimmung und Wert gegenüber der Zweckbestimmung und dem Wert des Grund und Bodens von untergeordneter Bedeutung ist, so gilt das Grundstück als unbebaut (als Beispiel sind hier die Buswartehäuschen zu nennen).

Zu den unbebauten Grundstücken zählen insbesondere:

- Grünflächen (Parkanlagen, Freizeit- und Erholungsflächen)
- Ackerland (landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen, Obst- und Rebanlagen)
- Wald- und Forstflächen
- Sonstige unbebaute Grundstücksflächen (Gemeinschaftsweiden, Oberflächengewässer)

3.2.1. Datenquellen

Als Grundlage für die Ermittlung der Basisdaten ist immer das wirtschaftliche Eigentum der Gemeinde zum Zeitpunkt der Aktivierung nachzuweisen. Das sind in diesem Fall alle Grundstücke, die sich am 31.12.2017 im Besitz der Stadt Weinstadt befinden.

Als Vorarbeit für die Bewertung sind zunächst sämtliche Basisdaten zu ermitteln:

- Gemarkung
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgröße
- Nutzungsart

Die Basisdaten können aus folgenden Datenquellen entnommen werden:

- Liegenschaftssoftware / Geoinformationssysteme (GIS)
- Grundbücher / Grundakten
- ALB-Daten
- Kaufpreissammlung
- Kaufverträge
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Weinstadt
- Richtwerte des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Bei der Stadt Weinstadt wurden alle Flurstücksdaten vom ALB (Stand April 2009) übernommen. Da das ALB nicht stichtagsaktuell ist, wurde der Zeitversatz durch einen mehrmaligen Abgleich mit den Grundstücksakten und Sachbüchern bereinigt. Alle Grundstücke wurden in die KIRP Anlagenbuchhaltung übernommen. Alle Grundstücksveränderungen nach diesem Zeitpunkt wurden berücksichtigt und in KIRP erfasst.

3.2.2. Festlegung der Hauptnutzungsart

Für die Bewertung der Grundstücke sowie die Zuordnung der Grundstücke zu den künftigen Anlageklassen ist die Nutzungsart von vorwiegender Bedeutung. Die Nutzungsart der Grundstücke wurde bei der Übernahme in KIRP durch die Kontierung festgelegt.

Sind bei einem Grundstück mehrere Nutzungsarten angegeben muss die Hauptnutzungsart festgelegt werden. Untergeordnete Nutzungsarten gehen grundsätzlich in der Hauptnutzung unter (beispielsweise eine Bushaltestelle auf dem Grundstück einer Schule). Die Zuordnung der Hauptnutzungsart hat auf die Bewertung der Teilflächen keine Auswirkung. Diese Flächen wurden ihrer Nutzungsart entsprechend bewertet. Diese Summe dieser Werte wurde der Hauptnutzung zugeschrieben.

Sind alle Nutzungsarten von größerer Bedeutung so müssen fiktive Teilgrundstücke gebildet werden. Diese werden als „Dummy“ bezeichnet. Aus einem Flurstück werden somit zwei oder mehrere Flurstücke, die getrennt nach ihrer Nutzungsart bewertet werden.

Es ist sicherzustellen, dass die Summe der fiktiven Teilgrundstücke der Fläche des Originalgrundstücks entspricht. Die Bildung von „Dummy-Grundstücken“ ist so zu dokumentieren, dass erkennbar und nachvollziehbar ist, welche fiktiven Teilgrundstücke zu einem Originalgrundstück gehören.

3.2.3. Anschaffungsdatum

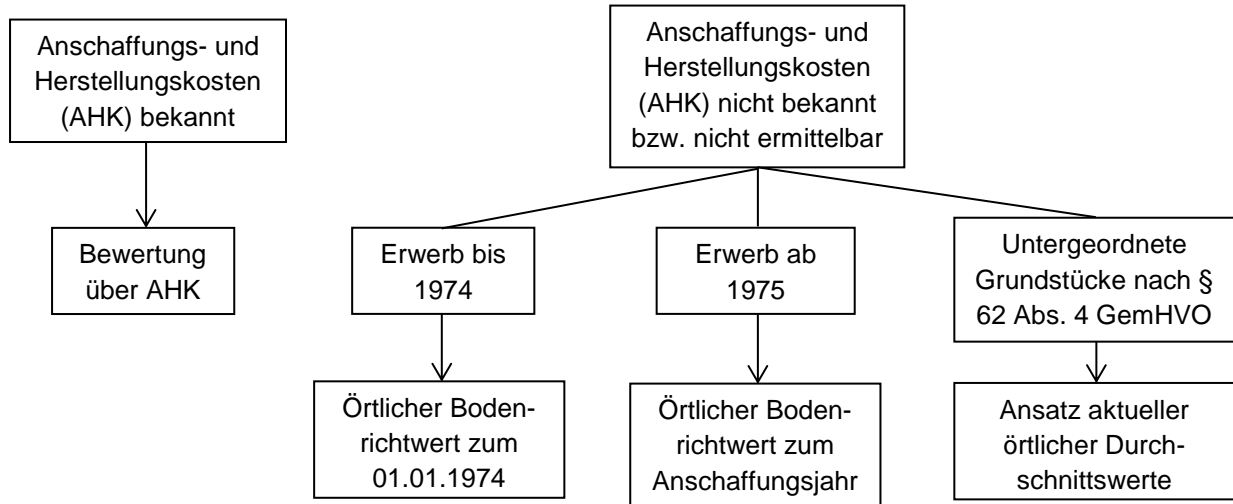
Das maßgebliche Anschaffungsdatum ist bei Grundstücken der im Kaufvertrag festgelegte Besitzübergang (Übergang von Nutzen und Lasten). Bei umgelegten Grundstücken wird zur Vereinfachung das Umlegungsdatum herangezogen.

Ist das Anschaffungsjahr nicht ermittelbar, ist das Anschaffungsjahr qualifiziert zu schätzen. Sofern das Anschaffungsjahr vor dem Jahr 1974 liegt, wurde die Bewertung zum Stichtag 01.01.1974 vorgenommen.

Für Grundstücke, die sich im Altbestand der Stadt befinden und deren Anschaffungsdatum nicht bekannt ist (kein Kaufdatum in der Grundstücksakte), wurde als fiktives Anschaffungsdatum der 01.01.1900 herangezogen. Diese Festlegung hat keine Auswirkung auf die Grundstücksbewertung.

3.2.4. Gesetzliche Bewertungsgrundlage

Nachfolgend werden die Bewertungskriterien schematisch dargestellt:



Das Vorgehen für die erstmalige Bewertung ist in § 62 Abs. 1 GemHVO geregelt. Grundsätzlich sind demnach immer die Anschaffungs- und Herstellungskosten zu ermitteln. Zu den Anschaffungskosten gehören der Kaufpreis, sowie die Nebenkosten (wie z. B. Notargebühren, Grunderwerbssteuer oder Vermessungskosten).

Vereinfachungsregelungen:

Die Vereinfachungsregelungen sind in den Absätzen 2 bis 4 des § 62 GemHVO geregelt.

Nach Absatz 2 können für Vermögensgegenstände, die mehr als sechs Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz angeschafft oder hergestellt wurden, den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt entsprechende Erfahrungswerte angesetzt werden.

Der Absatz 3 regelt die Bewertung der Grundstücke, die vor dem 31.12.1974 angeschafft wurden. Diese können mit Erfahrungswerten zu den Preisverhältnissen zum 01.01.1974 angesetzt werden.

Unbekannter Erwerbspreis

Bei der Bewertung von Grundstücken, deren tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht ermittelt werden konnten, wurden die Bodenrichtwerte und die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Weinstadt herangezogen.

Für die Eröffnungsbilanz werden die Bodenpreise zum 01.01.1974 benötigt, da bei unbekanntem Erwerbspreis der Bodenwert dieses Datums zugrunde zu legen ist, soweit die Grundstücke nicht bereits bei den Kostenrechnenden Einrichtungen (Ausnahme Kindertageseinrichtungen) wertmäßig erfasst sind. Dazu war zu erheben, wie sich der Bodenpreis von 1974 bis 1982 (der ersten Veröffentlichung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses nach der dort gültigen Gutachterausschuss-Verordnung von 30.05.1978) entwickelt hat:

1. Erfahrungswerte des Liegenschaftsamtes für Grundstückstransaktionen:

Innenbereich (Wohnbebauung):

Steigerung von über 50 % von 1974 bis 1982; begründet durch den S-Bahn-Anschluss, der in diesen Jahren erfolgte, und allgemein hoher Preissteigerungen im Immobilienbereich.

Außenbereich (landwirtschaftlich genutzt):

geringe Veränderungen gegenüber 1982 (10 % Abschlag gegenüber Wert 1982)

2. Erfahrungswerte von Mitgliedern des Gutachterausschusses und sachkundigen Bürgern

Die Ergebnisse im Innen- und Außenbereich gemäß Punkt 1 werden bestätigt.

3. Auswertung von Kaufpreisen und Bewertung einzelner Grundstücke durch den Gutachterausschuss um 1974

Außenbereich:

Die Auswertung war schwierig, da die Anzahl der Fälle nicht ausreicht um statistisch sinnvolle Durchschnittswerte bilden zu können. Die Tendenz zeigt aber gegenüber den Werten von 1982 leicht nach unten.

Innenbereich:

Die verkauften Grundstücke lagen bei ca. 1/3 der Werte von 1982. Dies bestätigt die Annahmen aus den Punkten 1 und 2.

4. Durchschnittliche Kaufwerte von Grundstücken in Baden-Württemberg nach den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Innenbereich:

Der Wert von 1974 entspricht 32,6 % des Wertes aus 1982. Dies bestätigt die Punkte 1 bis 3.

Außenbereich:

Der Wert von 1974 entspricht 51,3 % des Wertes aus 1982. In Weinstadt kann heute wie auch bereits 1974 kein landesdurchschnittlicher Maßstab angelegt werden, da wenige klassische landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind. Der Schwerpunkt liegt auf dem Weinbau, wo die Grundstückspreise bereits vorher auf höherem Niveau waren. Dies begründet starke Abweichungen zum Landesindex.

Kaufpreise (rückindiziert von 1982 bis 1974) in €

	1974	1976	1978	1980	1982
Beutelsbach					
Acker, Baumwiese	5,75	5,91	6,06	6,22	6,37
Gartenhausgebiet	32,20	33,10	34,00	34,89	35,79
Weinberg	11,50	11,82	12,14	12,46	12,78
Wohnbau	102,26	153,39	204,52	255,65	306,78
Endersbach					
Acker, Baumwiese	6,21	6,39	6,56	6,74	6,91
Gartenhausgebiet	18,40	18,91	19,43	19,94	20,45
Weinberg	11,50	11,82	12,14	12,46	12,78
Wohnbau	102,26	153,39	204,52	255,65	306,78
Großheppach					
Acker, Baumwiese	5,29	5,44	5,59	5,73	5,88
Weinberg	11,50	11,82	12,14	12,46	12,78
Wohnbau	85,20	127,81	170,43	213,04	255,65
Schnait					
Acker, Baumwiese	3,22	3,31	3,40	3,49	3,58
Gartenhausgebiet	18,40	18,91	19,43	19,94	20,45
Weinberg	11,50	11,82	12,14	12,46	12,78
Wohnbau	78,40	117,60	156,80	195,99	235,19
Strümpfelbach					
Acker, Baumwiese	3,91	4,02	4,13	4,24	4,35
Gartenhausgebiet	18,40	18,91	19,43	19,94	20,45
Weinberg	12,88	13,24	13,60	13,96	14,32
Wohnbau	78,40	117,60	156,80	195,99	235,19

Festlegungen (einheitlich für alle Ortsteile):

Wohnbebauung (Innenbereich):

Abschlag 66,6 % gegenüber 1982

Landwirtschaftliche Grundstücke (Außenbereich):

Abschlag 10 % gegenüber 1982

Grundstücke mit öffentlichen Einrichtungen:

Die Bewertung des Grundstücks hängt von der Bebaubarkeit gemäß Bauplanungsrecht ab (z. B. Bebauungsplan).

Grundstücke im Innenbereich, die nicht als Sonderfläche ausgewiesen sind, sind wie Baugrundstücke zu bewerten (Bodenrichtwerttabelle).

Grundstücke, die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen sind, wurden und werden für **25,00 € / m²** gehandelt, daher wird dieser Betrag der Bewertung zu Grunde gelegt. Die hohe Abweichung der Werte zu den Baugrundstücken ist gerechtfertigt, weil eben auch keine Wohn- oder Geschäftsbauten zulässig sind.

Grundstücke mit öffentlichen Einrichtungen ohne Bebauungsplan werden wie Gemeinbedarfsflächen (und nicht wie Wohnbaufläche) behandelt, da die Stadt Weinstadt beim Grunderwerb solcher Flächen in der Regel Preise für Gemeinbedarfsflächen bezahlt.

Anlagenachweis:

Flurstücke, die bereits im städtischen Anlagenachweis (Friedhöfe, Bäder, Baubetriebshof, Hallen,...) enthalten sind, wurden übernommen. Diese Anlagegüter wurden nicht neu bewertet, da für diese Fälle Vertrauensschutz besteht. In einigen Fällen befanden sich auf Grundstücken sowohl kostenrechnende Einrichtungen als auch andere Flächen für öffentliche Zwecke (Spielplätze, Parkplätze, Sportplätze). In diesen Fällen wurde die Bewertung der Fläche für die kostenrechnende Einrichtung beibehalten (bestehende Anlagenachweise), die Teilflächen für die sonstigen öffentl. Zwecke wurden entsprechend den oben genannten Ausführungen zur Grundstücksbewertung bewertet.

Eine Ausnahme stellt hier die Bewertung der Grundstücke der Kindertageseinrichtungen dar. Im kameralen Anlagenachweis waren, bis auf einige Ausnahmen, alle Grundstücke der Kindertageseinrichtungen in einem Anlagegut mit einem Wert bewertet. Da dieser nicht mehr nachvollziehbar war und auch der Grundsatz der Einzelbewertung somit nicht eingehalten ist, wurden die betroffenen Grundstücke neu bewertet.

Die Grundstücke wurden mit 25 €/m² Gemeinbedarfsfläche bewertet.

Anlagegüter, die bei den Eigenbetrieben bilanziert sind oder in den Anlagenachweisen der Eigenbetriebe (Stadtwerke Weinstadt, Stadtentwässerung Weinstadt) aufgeführt sind, wurden nicht in die städtische Eröffnungsbilanz aufgenommen.

3.2.5. Miteigentumsanteil

Hält die Stadt Weinstadt nur ein Miteigentumsanteil, wird das Flurstück nach den üblichen Regelungen bewertet. In die Bilanz wird aber nur der anteilige Wert übernommen. Es gilt die Höhe des Miteigentumsanteils zu dokumentieren.

3.2.6. Erbbaurecht

a) Stadt ist Erbbaurechtsgeberin:

Ist ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, ist die Stadt Weinstadt Erbbaurechtsgeber. Grundsätzlich wird das Grundstück nach den üblichen Regelungen bewertet. Es erfolgt keine Abwertung, auch nicht bei nicht marktüblicher Verzinsung des Erbbaurechts.

b) Stadt ist Erbbaurechtsnehmerin:

Hat die Stadt Weinstadt ein Erbbaurecht auf einem Grundstück (wie z. B. Feuerwehrgerätehaus Strümpfelbach und Jahnhalle Endersbach), so werden die Anschaffungskosten des dinglichen Rechts (z. B. Notariats- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Maklerprovisionen, Anwaltskosten usw.) unter dem Posten „Immaterielle Vermögensgegenstände – sonstige Nutzungsrechte“ (0030) in die Bilanz aufgenommen und über die Laufzeit des Erbbaurechtes aufwandswirksam aufgelöst.

Altfälle werden mit einem Erinnerungswert angesetzt.

3.2.7. Sonstige dingliche Rechte

Sonstige dingliche Rechte (z.B. Leitungsrechte, Dienstbarkeiten) werden mit den Anschaffungskosten bilanziert.

3.2.8. Umlegungen

Im Rahmen der Umlegung (Flächenabzug) gehen der Kommune grundsätzlich die Flächen für die Straßen unentgeltlich zu. Diese Grundstücke sind mit dem zum Zeitpunkt der Umlegung geltenden Wert für Straßengrundstücke anzusetzen. Zugegangene Grundstücke für z.B. Grünflächen werden mit dem Wert für Gemeinbedarfsflächen bilanziert. Soweit im Rahmen der Umlegung auch ein Bauplatz an die Kommune zugeteilt wird, ist dieser mit dem Zuteilungswert zu bewerten. Diesen Grundstückswerten stehen Sonderposten in gleicher Höhe gegenüber, weil von einem unentgeltlichen Erwerb ausgegangen wird.

Soweit die Kommune selbst ein Grundstück in die Umlegung einbringt und dafür ein entsprechendes Baugrundstück zugeteilt bekommt, wird dieses Grundstück mit dem Zuteilungswert bilanziert. Bilanziell ist für dieses Grundstück ein Sonderposten in gleicher Höhe zu bilden. Das eingeworfene Grundstück ist zu diesem Zeitpunkt in Abgang zu nehmen.

Zu beachten sind die beiden Rollen der Kommune im Umlegungsverfahren:

A) Kommune als Umlegungsstelle:

Alle Geschäftsvorfälle, die die Kommune als Umlegungsstelle abwickelt, sind ausschließlich ergebniswirksam.

B) Kommune als Umlegungsbeteiligte:

Einwurfsgrundstücke der Kommune:

Alle alten / bisherigen Vermögensgegenstände (Einwurfsflurstücke) werden zum Zeitpunkt der Zuteilung der neuen Flurstücke / Vermögensgegenstände in Abgang genommen.

Zuteilungsgrundstücke der Kommune:

Bei den zugeteilten Flurstücken der Kommune handelt es sich um neue Vermögensgegenstände, die zum Zeitpunkt der Zuteilung aktiviert werden.

3.3. Gebäude

Gebäude sind selbständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Sie sind nach den Regeln der Bautechnik geschaffen und umfassen eine Fläche, die Wohn-, Verwaltungs- oder Betriebszwecken zu dienen bestimmt ist. Zu den Gebäuden gehören auch alle Gebäudebestandteile.

3.3.1. Datenquellen der Bewertung

- Bestandslisten aller im Eigentum der Stadt stehenden Gebäude
- Versicherungswerte der WGV von 1914
- Informationen Finanzamt / Gutachterausschuss / Ortskundige
- Bebauungspläne
- Baugenehmigungen vom Baurechtsamt
- Gemeinderatsdrucksachen
- Jahresrechnungen / Belege
- Haushaltspläne und –satzungen
- Liegenschaftsamt und Hochbauamt

Um einen ersten Überblick über die städtischen Gebäude zu bekommen, müssen verschiedene Informationsquellen verglichen werden. Grundlage ist die Gebäudebestandsliste der Stadt Weinstadt, in der alle Gebäude aufgeführt sind, die sich im städtischen Eigentum befinden.

Die im Anlagenachweis erfassten Gebäude wurden bereits bewertet. Daher ist hier keine Ermittlung des Gebäudewertes mehr notwendig (siehe 2.6. Vertrauensschutz bereits durchgeführter Bewertungen).

Eine Ausnahme stellt hier die Bewertung der Gebäude der Kindertageseinrichtungen dar.

Im kameralen Anlagenachweis waren, bis auf einige Ausnahmen, alle Gebäude der nicht budgetierten Kindertageseinrichtungen in einem Anlagegut mit einem Wert bewertet. Da dieser nicht mehr nachvollziehbar war und auch der Grundsatz der Einzelbewertung somit nicht eingehalten ist, wurden die betroffenen Gebäude neu bewertet.

Es wird das Gebäudebrandversicherungswertverfahren angewandt.

Da die Stadt Weinstadt ihre Gebäude bei der WGV über einen Gebäudeversicherungsvertrag versichert hat, enthält diese Liste alle Gebäude mit dazugehörigem Gebäudeversicherungswert von 1914. Es muss hier jedoch stets überprüft werden, wann die letzten Änderungen erfolgt sind, um sicherzustellen, dass alle Baumaßnahmen berücksichtigt wurden. Zur Ermittlung der Herstellungsjahre sowie der Erweiterungen und Sanierungen werden die Bauakten herangezogen.

3.3.2. Bewertung von Gebäuden

§ 62. Abs. 1 GemHVO:

In der Eröffnungsbilanz sind die zum Stichtag der Aufstellung vorhandenen Vermögensgegenstände mit den **Anschaffungs- oder Herstellungskosten**, vermindert um Abschreibungen nach § 46 GemHVO, anzusetzen.¹

Ansatz von Erfahrungswerten bei nicht ermittelbaren Herstellungskosten:

§ 62 Abs. 2 GemHVO:

Für Vermögensgegenstände, die mehr als sechs Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz angeschafft oder hergestellt wurden, können den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt entsprechende Erfahrungswerte angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach § 46. Dabei können fiktive Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkte auf der Basis des aktuellen Zustands des Vermögensgegenstands und der danach geschätzten Restnutzungsdauer angesetzt werden.

§ 62 Abs. 3 GemHVO:

„Für Vermögensgegenstände, die vor dem 31. Dezember 1974 angeschafft oder hergestellt worden sind, können abweichend von Absatz 1 und 2 den Preisverhältnissen zum 1. Januar 1974 entsprechende Erfahrungswerte angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach § 46 GemHVO.“

Ist der Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt nicht bekannt, muss dieser geschätzt werden. Es wird in diesen Fällen unterstellt, dass die Anschaffung oder Herstellung zum 1. Januar des jeweiligen Jahres erfolgte (Fiktion) und ab diesem Zeitpunkt abgeschrieben wird.

Anschaffungskosten:

§ 44 Abs. 1 GemHVO:

„Anschaffungskosten sind die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können. Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten sowie die nachträglichen Anschaffungskosten, Minderungen des Anschaffungspreises sind abzusetzen.“

Zu den Nebenkosten zählen im Bereich der Gebäude beispielsweise:

- Makler- und Notargebühren / Grundbuchgebühren
- Grunderwerbssteuer
- Vermessungskosten

¹ Quelle: <http://www.landesrecht-bw.de/jportal/?jsessionid=5BFA101CAF87B98A496A2AD096BCD021.jp81?quelle=jlink&query=GemHV+BW&psml=bsbawueprod.psml&max=true&aiz=true#jlr-GemHVBW2009V2P62>

Herstellungskosten:

Herstellungskosten sind gemäß § 44 Abs. 2 GemHVO die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen (inkl. aktivierte Eigenleistungen). Sofern die Maßnahmen nicht unter den Begriff des Herstellungsaufwandes fallen, handelt es sich um Erhaltungsaufwand.

Unter der Herstellung lassen sich drei Varianten verstehen:

- Erstmalige Herstellung eines Vermögensgegenstandes
- Wiederherstellung eines Vermögensgegenstandes
- Herstellung eines anderen als des bisherigen Vermögensgegenstandes

3.3.3. Restnutzungsdauer / Restbuchwert

Anhaltspunkte für die Nutzungsdauern von Gebäuden liefert die Abschreibungstabelle des Landes Baden-Württemberg. Da in dieser oftmals Zeitspannen angegeben sind, kann die Stadt die ortsüblichen Nutzungsdauern selbst festlegen.

Die Stadt Weinstadt legt die Nutzungsdauer für alle Gebäude auf 50 Jahre fest. Die Ausnahme bilden Garagen, Nebengebäude, Schuppen, Weinberghäuschen, Toilettenhäuschen, Gewächshaus, Pavillons etc., bei diesen beträgt die Nutzungsdauer 40 Jahre; Container z.B. für Notunterkünfte und Buswartehäuschen werden auf 33 Jahre abgeschrieben.

Die Restnutzungsdauer zum Bilanzstichtag wird aus der festgelegten Nutzungsdauer abzüglich der bereits abgelaufenen Nutzungsjahre ermittelt.

Um den Restbuchwert zu ermitteln, werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten die Abschreibungen für die bereits abgelaufenen Nutzungsjahre abgezogen. Die Abschreibungen werden grundsätzlich linear und wenn möglich monatsgenau vorgenommen. Wenn die Inbetriebnahme des Gebäudes nicht bekannt ist, werden die Abschreibungen vom 01.01. des Jahres in dem die letzten Kosten anfielen, berechnet.

3.3.4. Erweiterungen und wesentliche Verbesserungen

Erweiterungen:

Aktivierungspflichtiger Herstellungsaufwand ist gegeben, wenn ein bestehender Vermögensgegenstand in seiner Substanz vermehrt wird.

Im Gebäudebereich liegt eine substanzmehrende Erweiterung vor:

- bei einem Anbau eines unselbständigen Gebäudeteils,
- einer Aufstockung um ein weiteres Geschoss,
- bei Einbau neuer Jalousien an einem Gebäude, das bisher keinerlei Verdunkelungsmöglichkeit hatte.

Keine substanzmehrende Erweiterung liegt vor bei:

- Anbau eines selbstständigen Gebäudeteils (als eigenständiger Vermögensgegenstand zu aktivieren), selbst auch wenn eine Nutzung dieses Gebäudeteils nur in Verbindung mit einem bereits bestehenden Gebäudeteil möglich ist (z.B. gemeinsame Energieversorgung, gemeinsamer Eingang).

Wesentliche Verbesserungen:

Eine wesentliche Verbesserung ist dann gegeben, wenn über die laufende Unterhaltung hinaus der Gebrauchswert des Vermögensgegenstands im Ganzen deutlich erhöht wird. Dies ist danach zu beurteilen, ob für die Zukunft ein höheres Nutzungspotential geschaffen wurde. Es muss eine maßgeblich höherwertige Nutzungsmöglichkeit bzw. Gebrauchswert feststellbar sein.

Drei-von-sieben-Maßnahmen-Regel bei Gebäuden

Eine wesentliche Verbesserung bei Gebäuden liegt entsprechend dem Bilanzierungsleitfaden für Baden-Württemberg, 3. Auflage auch immer dann vor, wenn mindestens drei der folgenden zentralen Ausstattungsmerkmale,

1. Heizung
2. Sanitär
3. Elektroinstallationen
4. Fenster
5. Dach
6. Fassade
7. Zentrale Belüftung/Klimatisierung

die einzeln betrachtet Erhaltungsaufwand darstellen, in zeitlichem Zusammenhang (maximal 3 Jahre) in wesentlichem Umfang und Qualität (im Regelfall mehr als die Hälfte des jeweiligen Merkmals) von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen betroffen und fertig gestellt sind. Die Erhöhung des Gebrauchswerts bzw. Erhöhung des Nutzungspotentials wird in diesen Fällen unterstellt und muss nicht explizit nachgewiesen/geprüft werden. Auch wenn die zentralen Ausstattungsmerkmale in wesentlichem Umfang auf einen heutigen Stand der Technik gebracht werden, ist eine wesentliche Verbesserung anzunehmen. In der Regel ist dann von einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auszugehen. Der Zustand im Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung oder Anschaffung ist in diesen Fällen nicht relevant.

Hinweis:

Die Kriterien 5 - 7 gelten nicht für die Steuerbilanz der Betriebe gewerblicher Art (BgA), da hier nur die steuerrechtlichen Abgrenzungskriterien (siehe u.a. Drei-Maßnahmen-Regel des BMF-Schreibens vom 18.07.2003) Anwendung finden.

Vorgehen bei Generalsanierungen:

Bei Generalsanierungen wird die Restnutzungsdauer fachkundig vom Hochbauamt ggf. in Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für jeden Einzelfall festgelegt.

Begründung:

Eine Verlängerung der Nutzungsdauer um 100 %, also um weitere 50 Jahre ist in der Regel nicht gerechtfertigt, da das Gebäude durch den Herstellungsaufwand nicht zu einem neuen Gebäude wird, sondern nur eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit bzw. eine grundlegende Sanierung erfährt.

Erfolgt die Sanierung jedoch im Zusammenhang mit einer Gebäudeerweiterung (Neubau) ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen so umfangreich sind, dass das Gebäude wie ein Neubau zu bewerten ist = Nutzungsdauer 50 Jahre.

3.3.5. Abgrenzung Gebäudebestandteile und Betriebsvorrichtungen

Betriebsvorrichtungen:

Betriebsvorrichtungen sind Maschinen und alle sonstigen Vorrichtungen mit denen ein Gewerbe unmittelbar betrieben wird. Sie stehen also in einer besonderen Beziehung zum ausgeübten Betrieb. Betriebsvorrichtungen sind aufgrund der Regelungen des Steuerrechts immer separat mit einer eigenen Nutzungsdauer zu erfassen. Sie werden nicht dem Gebäude zugeordnet².

Beispiel: Lastenaufzug

Lastenaufzüge in gewerblich genutzten Gebäuden, die unmittelbar dem Betriebsvorgang dienen, sind Betriebsvorrichtungen. Der ausschließlich einem solchen Lastenfahrstuhl dienende Schacht (z. B. ein an ein bestehendes Gebäude angebauter Fahrstuhlschacht) ist Teil der Betriebsvorrichtung³.

Gebäudebestandteile:

Gebäudebestandteile sind vereinfacht gesagt, alle Dinge, die im Gebäude der Bequemlichkeit von Personen, die darin arbeiten, dienen. Die Abgrenzung zu Betriebsvorrichtungen hängt in der Regel ausschließlich davon ab, ob die Benutzung des Gebäudes ohne Rücksicht auf den gegenwärtig ausgeübten Betrieb möglich ist (→ Gebäudebestandteil) oder ob sie in einer besonderen Beziehung zu diesem Betrieb steht (→ Betriebsvorrichtung). Gebäudebestandteile werden dem Gebäude zugeschrieben und somit nach der Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben⁴

Beispiel: Personenaufzug

Personenaufzüge dienen überwiegend der Benutzung des Gebäudes. Sie sind in mehrgeschossigen Gebäuden zur raschen und sicheren Abwicklung des Personenverkehrs allgemein üblich.^{5 6}

3.3.6. Wertermittlung

Für die Wertermittlung kommen in Weinstadt folgende Verfahren in Betracht:

- Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten anhand von Rechnungsbelegen und Jahresrechnungen
- Bewertung mit dem Gebäudeversicherungswertverfahren, sofern die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht ermittelt werden können.
- Wertermittlung durch Gutachterausschuss

² Quelle: Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 05.06.2013

³ BFH Urteil vom 07.10.1977, BStBl II 1978, 186

⁴ Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 05.06.2013

⁵ RFH Urteil vom 26.11.1936, RStBl 1936, 1253, und RFH Urteil vom 21.10.1937, RStBl 1938, 275

⁶ BFH Urteil vom 05.03.1971, BStBl II 1971, 455

3.3.7. Bewertung mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten

Selbst erbaute Gebäude:

Liegen für die Gebäude Rechnungsbelege vor, werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten werden aus den Rechnungsbelegen ermittelt. Die Kosten für das Inventar und Außenanlagen werden jedoch abgezogen, eventuelle Nebenkosten können eingerechnet werden.

Sofern keine Unterlagen zur Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten vorhanden sind, wird das Gebäudeversicherungswertverfahren angewandt.

Gekaufte Gebäude:

Fallbeispiel: Kauf mit vorhandenem Gutachten des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss legt einen Wert für das Gebäude, sowie einen Bodenrichtwert für das Grundstück fest. Mit diesen Werten lassen sich der Kaufpreis und die Nebenkosten anteilig auf Gebäude und Grundstück aufteilen.

Wenn der Gutachterausschuss eine Restnutzungsdauer für das Gebäude festgelegt hat, wird diese übernommen. Liegt keine vom Gutachterausschuss ermittelte Restnutzungsdauer vor, so wird diese von einem vergleichbaren Gebäude übernommen oder auf Grund des Gebäudezustandes selbst festgelegt.

Fallbeispiel: Kauf ohne Gutachten

Liegt für das Gebäude kein Gutachten des Gutachterausschusses vor, ist auch anderweitig eine Aufteilung des Kaufpreises für das Grundstück und das Gebäude nicht erkennbar, wird folgendermaßen vorgegangen:

- Sofern ein Bodenrichtwert für das Grundstück vorliegt, wird dieses dementsprechend bewertet und der Rest des Kaufpreises dem Gebäude zugerechnet.
- Liegt kein Bodenrichtwert vor, so wird das Gebäude mit dem Gebäudeversicherungswertverfahren bewertet und der Rest des Kaufpreises dem Grundstück zugeschlagen
- Als dritte Variante kann der Gutachterausschuss oder auch das Liegenschaftsamt mit der Bewertung des Gebäudes beauftragt werden. Mit Hilfe des Gutachtens kann dann der Kaufpreis anteilig berechnet werden.

Um die Anschaffungskosten auf das Gebäude und den Grund und Boden aufzuteilen, wird beispielsweise folgendes Verfahren angewandt:

Kauf eines Wohngebäudes und Grundstück mit 125 m²

Kaufpreis:	200.000 €	
örtlicher Bodenrichtwert:	400 € / m ²	
Grundstücksgröße:	125 m ²	
Grundstückswert:	50.000 €	(= 400 € / m ² x 125 m ²)
Gebäudewert:	150.000 €	(= 200.000 € - 50.000 €)
Grunderwerbssteuer:	4.000 €	

Prozentuale Aufteilung der Werte:

$$\text{Gebäudeanteil: } \frac{100 \times \text{Gebäudewert}}{\text{Kaufpreis}} = 75 \%$$

$$\text{Gebäudeanteil: } \frac{100 \times \text{Grundstückswert}}{\text{Kaufpreis}} = 25 \%$$

Aufteilung der Nebenkosten auf Gebäude und Grundstück:

Grunderwerbssteuer:

Grunderwerbssteuer x Gebäudeanteil	= 3.000 € für das Gebäude
Grunderwerbssteuer x Grundstücksanteil	= 1.000 € für das Grundstück

3.3.8. Bewertung mit dem Gebäudeversicherungsverfahren

Schritt 1: Ermittlung aktueller Gebäudeversicherungswerte

Die Gebäudeversicherungswerte können aus aktuellen Gebäudeversicherungsbescheiden übernommen werden. Hier ist jedoch darauf zu achten, dass wertsteigernde Maßnahmen, die in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden, auch im Versicherungswert berücksichtigt worden sind (ggf. in Zusammenarbeit mit der Versicherung).

Schritt 2: Umrechnung der Gebäudeversicherungswerte auf das Erwerbsjahr

Die unter Schritt 1 ermittelten Gebäudeversicherungswerte werden, sofern keine späteren Erweiterungs-, An- oder Umbauten getätigt wurden, mit Hilfe der Indextabelle für Gebäudeversicherungsumrechnung⁷ auf 1974 bzw. das Erwerbsjahr in Deutsche Mark und anschließend in € umgerechnet (Umrechnungskurs 1 € = 1,95583 DM).

Schritt 3: Ermittlung Restnutzungsdauer / Restbuchwert

Die Stadt Weinstadt legt eine einheitliche Nutzungsdauer für Gebäude von 50 Jahren fest. Diese Nutzungsdauer bezieht sich auf Neubauten, deshalb müssen Restnutzungsdauern errechnet werden.

⁷ Vgl. Anlage 1: Indextabelle für Gebäudeversicherungsumrechnung

Es wird aufgrund des § 46 GemHVO planmäßig die lineare Abschreibung für Sachvermögen, dessen Nutzung zeitlich begrenzt ist, verwendet. Dabei werden die Abschreibungssätze durch Dividieren des Gebäudewertes durch die Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Hierbei wird vom jeweiligen Herstellungsjahr ausgegangen (= festgelegte Nutzungsdauer abzüglich bereits abgelaufener Nutzungsdauer).

3.3.9. Bauten auf fremden Grundstücken

Steht ein Gebäude auf fremden Grund und Boden (z. B. Feuerwehrgerätehaus Strümpfelbach), so wird es wie alle anderen Gebäude bewertet. Lediglich das Grundstück steht nicht im Eigentum der Stadt und wird daher auch nicht in die Bilanz aufgenommen.

3.3.10. Miteigentumsanteil

Gehören der Stadt Miteigentumsanteile an Wohn- und Geschäftsgebäuden, werden diese mit den anteiligen Anschaffungskosten bilanziert und über die übliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

3.3.11. Bewertung von Aufbauten auf Grundstücken der Nutzungsart Gebäude- und Freifläche

Parkplätze, Spielgeräte, Brunnen etc. werden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Die Abschreibungsdauer ergibt sich aus den jeweiligen Kapiteln.

3.3.12. Wertkorrektur der Gebäude – Instandhaltungsstau

Die Bewertung der Gebäude erfolgte in der Regel anhand des Gebäudebrandversicherungswertes. Dieser führt in der Tendenz zu niedrigen Wertansätzen aufgrund der Rückindizierung auf 1914. Aus diesem Grund wurde von einer Wertkorrektur der Gebäude wegen des Instandhaltungsstaus abgesehen.

3.4. Baudenkmäler

Baudenkmäler sind unter Denkmalschutz stehende Bauten, Gebäude, etc.

Die Bewertung von Baudenkmalern erfolgt analog den Regelungen für Gebäude.

3.5. Kunst am Bau

Unter Kunst am Bau versteht man die unmittelbare Verbindung eines Kunstwerks mit einem Bauwerk. Bauwerke können in diesem Zusammenhang sowohl Gebäude, als auch Teile des Infrastrukturvermögens sein.

Der Wert von Kunst am Bau wird beim jeweiligen Bauwerk hinzugezählt und mit diesem abgeschrieben. Der Wert ist daher regelmäßig in den ermittelten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Bauwerks enthalten.

3.6. Bewertung von Grünflächen

Unter Grünflächen versteht man den in kommunalem Besitz befindlichen Grund und Boden, der als Parkanlage oder sonstige Freizeit- und Erholungsfläche genutzt wird, einschließlich der zugehörigen Oberflächengewässer, des Aufwuchses, des Aufbaus und der Ausstattung.

Die Aufbauten bestehen aus langlebigen, der Flächeninfrastruktur dienenden Bauteile und umfassen die Wege, Beeteinfassungen, Palisaden, Beleuchtungen, Pavillons, Unterstände und Ähnliches.

Unter den Begriff Ausstattung fallen beispielsweise Spielgeräte (bei unselbständigen Spielplätzen), Abfallkörbe, Bänke und Ähnliches.



Hinweis:

Handelt es sich bei Spielplätzen um eigenständige Anlagen, sind diese gesondert zu erfassen und zu bewerten. Sportanlagen sind ebenfalls separat zu bewerten.

Grund und Boden

Für die Bewertung von Grünflächen gelten die Regelungen für Grundstücke (siehe Kapitel 3.2)⁸.

Bei Grünanlagen im Innenbereich wurde der Wert für die Gemeinbedarfsfläche zugrunde gelegt. Im Außenbereich wird der Wert landwirtschaftlich genutzter Flächen zum Anschaffungszeitpunkt herangezogen.

Aufwuchs / Aufbauten

Grundsätzlich ist der Aufwuchs anhand der Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten.

In den Fällen, in denen keine Anschaffungs- und Herstellungskosten bekannt sind, wird der Bewertung ein Erfahrungswert zugrunde gelegt.

Vereinfachung:

Als Erfahrungswert kann beispielsweise ein **qm-Durchschnittspreis** kalkuliert werden, in welchem sämtliche Kosten für eine Neugestaltung einer Grünfläche (einschließlich Einbauten/Aufbauten, Ausstattung, etc.) enthalten sind. Der Aufwuchs kann so über die Fläche der Grünanlage ermittelt werden. Der Durchschnittspreis wird auf das Jahr der Anschaffung/Herstellung rückindiziert. Jedoch lagen keine Erfahrungswerte vor.

⁸ Vgl. Kommentar zu § 62 GemHVO: „Die Grundstücke sind separat zu bewerten“.

Deshalb wurden hilfsweise die folgenden Pauschalsätze angewandt. Diese beziehen sich **auf das Jahr 1996** und sind auf das Anschaffungs-/Herstellungsjahr zu indizieren (Baupreiskostenindex). Diese können angesetzt werden bei
Kategorie 1 mit 59,00 €/qm (Aufwändige Grünanlage, hochwertige Einbauten und Wegeanlagen)
Kategorie 2 mit 14,50 €/qm (vielfältiger, teilweise aufwändiger Bewuchs, wenige Einbauten)
Kategorie 3 mit 3,50 €/qm (einfache Pflanzungen, wenige/einfache Einbauten)

Zeitpunkt der Herstellung:

Eine Grünanlage ist hergestellt, sobald sie der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden kann.

Im Gegensatz zum Aufwuchs der Waldflächen wird der Aufwuchs bei den Grünanlagen abgeschrieben, abhängig von der Nutzung der Anlage. Im Allgemeinen wird der Aufwuchs von Grünanlagen 50 Jahre abgeschrieben.

Aufbauten sind in der Regel langlebige, der Flächeninfrastruktur dienende Bauteile wie z. B. Wege, Einfassungen, Pavillons, etc. Grundsätzlich sind Aufbauten mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten. In den Fällen, in denen keine Anschaffungs- und Herstellungskosten bekannt sind, wird von den Vereinfachungsregelungen für die erstmalige Bewertung nach § 62 Absatz 1 Satz 4 GemHVO Gebrauch gemacht.

Die Aufbauten unterliegen dem Werteverzehr und sind daher abzuschreiben. Die Nutzungsdauer der Wege liegt analog zu den Straßen bei 50 Jahren.

Ausstattung

Die Bewertung der Ausstattungsgegenstände (Außenspielgeräte, Abfallkörbe, Bänke) erfolgt analog der Bewertung von beweglichen Vermögensgegenständen (vgl. Kapitel 3.12.). Es wird eine durchschnittliche Nutzungsdauer von 10 Jahren festgelegt (siehe Abschreibungstabelle für Baden-Württemberg).

Erneuerungen

Erneuerungen (in Abgrenzung zu Instandhaltungen) stellen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten dar und fließen deshalb in die Bewertung ein. Allerdings sind Grund- und Teilerneuerungen unterschiedlich zu behandeln.

Bei Grunderneuerungen wird eine komplette Grünfläche neu gestaltet (Einebnung, unter Umständen neue Geländemodellierung, Erneuerung der Wege und der Ausstattung), lediglich der Baumbestand bleibt im Regelfall erhalten. Hier werden sämtliche Kosten als Herstellungskosten behandelt und erfasst; der Restwert des bisherigen Vermögensgegenstandes wird in Abgang genommen.

Werden nur Teile einer Grünanlage erneuert (Teilerneuerungen), so stellen die Investitionen einen Wertezuwachs dar und sind als nachträgliche Herstellungskosten hinzu zu buchen. Es ist von nachträglichen Herstellungskosten auszugehen, wenn in wesentlichem Umfang (mehr als die Hälfte der Fläche) Ausstattungen, Bepflanzungen und Beläge, etc. ausgetauscht werden. Zusätzlich kann dabei auch das Merkmal der Erweiterung zu nachträglichen Herstellungskosten führen. Der entsprechende Anteil des bisherigen Restbuchwerts ist als Vermögensabgang außerordentlich abzuschreiben.

3.7. Bewertung von selbständigen Spielplätzen

Spielplätze sind nur dann gesondert zu bewerten, wenn es sich um eigenständige Anlagen handelt. Soweit es sich um unselbständige Bestandteile anderer Anlagen handelt, erfolgt die Zuordnung zu der jeweiligen Anlage (bspw. Schulen, Kindergarten, Grünanlagen). Eine Doppelerfassung ist zu vermeiden.

Grund und Boden

Es werden grundsätzlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten herangezogen. In den Fällen, in denen keine Anschaffungs- und Herstellungskosten bekannt sind, wird für den Grund und Boden bei Spielplätzen im Innenbereich der Wert für die Gemeinbedarfsfläche zugrunde gelegt (siehe Kapitel 3.2.4). Im Außenbereich wird der Wert landwirtschaftlich genutzter Flächen zum Anschaffungszeitpunkt herangezogen.

Aufwuchs

Grundsätzlich ist der Aufwuchs anhand der Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten.

In den Fällen, in denen keine Anschaffungs- und Herstellungskosten bekannt sind, wird das Vergleichswertverfahren zugrunde gelegt. Siehe hierzu auch gesonderter Aktenvermerk.

Ausstattung

Die Bewertung der Ausstattung von Spielplätzen erfolgt analog der Bewertung der Grünanlagen.

3.8. Bewertung von Sportanlagen

Zu den Sportanlagen gehören Spielfelder, Laufbahnen, Weitsprunganlagen und sonstige leichtathletische Anlagen, soweit sich diese außerhalb von geschlossenen Sporthallen befinden. Dabei bestehen Sportanlagen neben den betroffenen Grundstücken insbesondere aus Gebäuden (beispielsweise Umkleidegebäude), Betriebsvorrichtungen (Tribünen, Spielfelder, Laufbahnen, Flutlichtanlagen, Anzeigetafeln und ähnliches) sowie Außenanlagen (Wege, Parkplätze). Gegebenenfalls können auch bewegliche Vermögensgegenstände (beispielsweise bewegliche Tore, Hochsprunganlage) vorliegen.

Grund und Boden

Grund und Boden von Sportflächen wurde wie Gemeinbedarfsflächen bewertet (siehe Kapitel 3.2.4).

Betriebsvorrichtungen / Aufbauten

Bei den Betriebsvorrichtungen oder Aufbauten können, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht bekannt oder ermittelbar sind, zur Vereinfachung die aktuellen Kosten rückindiziert auf das Herstellungsjahr, angesetzt werden.

3.9. Bewertung von Unland / Grünland / Ackerland

Ackerflächen sind landwirtschaftlich oder gartenbaulich kommerziell oder für eigene Zwecke genutzte Flächen (z. B. Streuobstwiesen, Naturschutzflächen, Biotope).

Grund und Boden

Waren die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht bekannt, wurden gemäß der Vereinfachungsregel des § 62 Abs. 3 GemHVO Erfahrungswerte zum 01.01.1974 angesetzt (siehe Kapitel 3.2.4.).

Aufwuchs

Der Aufwuchs, mit Ausnahme von dauerhaften Nutzpflanzungen, ist im Wert von Grund und Boden enthalten. **Hier erfolgt keine Bewertung.** Dauerhafte Nutzpflanzungen sind gesondert zu bewerten und abzuschreiben.

3.10. Wald

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (§ 2 Abs. 1 bis 3 LWaldG) ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche, einschließlich kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungs- und Holzlagerplätze. Zudem gelten als Wald, die im Wald liegenden oder mit ihm verbundenen Pflanzengärten und Leitungsschneisen, Waldparkplätze und Flächen mit Erholungseinrichtungen, Teiche, Weiher, Gräben und andere Gewässer, Moore, Heiden und Ödflächen, soweit sie zur Sicherung der Funktionen des angrenzenden Waldes erforderlich sind, sowie weitere dem Wald dienende Flächen. Diese müssen daher für die Eröffnungsbilanz nicht als eigene Anlage aktiviert werden. Ausschließlich die als Waldfläche i. S. d. Landeswaldgesetzes gewidmeten Flächen wurden als Waldfläche bewertet.

Grund und Boden

Grundsätzlich ist der Grund und Boden anhand den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten. Bei Flurstücken für die keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt werden konnten, wurde von den Vereinfachungsregeln nach § 62 Abs. 4 Satz 4 Ziffer 2 GemHVO vom 11.12.2009 Gebrauch gemacht. Für die Grundfläche wurde ein Wert von 0,26 € / m² angesetzt.

Aufwuchs

Grundsätzlich erfolgt die Bewertung anhand der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Laut der Vereinfachungsregelung des § 62 Abs. 4 Satz 4 Ziffer 1 GemHVO kann der Aufwuchs mit einem Wert zwischen 0,72 € / m² und 0,82 € / m² bewertet werden.

In Rücksprache mit dem Revierförster wurde der Wert auf 0,77 € / m² festgelegt. In Weinstadt handelt es sich um einen relativ jungen Wald, der bei eher geringem Ertrag und höherem Pflegebedarf einen durchschnittlichen Aufwuchswert besitzt, der sich am mittleren Rahmenwert orientiert. Dazu kommt ein relativ trockenes Klima (z. B. im Vergleich zum Welzheimer Wald). Zudem führten die Stürme Wibke und Lothar zu Wertminderungen - inzwischen ist der Wald jedoch wieder in einem erntereifen Stadium. Da alle Waldflächen vom Bewuchs ähnlich strukturiert sind (Mischwald, hauptsächlich Buche) werden alle Flächen, für die keine AHK ermittelt werden konnten, gleich bewertet.

Wald (bzw. der Aufwuchs) wird laut dem Kommentar von § 62 GemHVO nicht abgeschrieben, vor allem aufgrund der angestrebten nachhaltigen Forstwirtschaft.

3.11. Infrastrukturvermögen

Zum Infrastrukturvermögen gehören nach dem Kontenplan II/2 Baden-Württemberg alle Konten der Kontengruppe 03.

Im Einzelnen lauten diese wie folgt:

- Grund und Boden des Infrastrukturvermögens
- Brücken und Tunnel
- Gleisanlagen mit Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen
- Straßen, Wege, Plätze, Verkehrssicherungsanlagen
- Strom-, Gas-, Wasserleitungen und dazugehörige Anlagen
- Wasserbauliche Anlagen
- Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens

Beim Infrastrukturvermögen sind grundsätzlich der Grund und Boden und die zuzurechnenden Aufbauten, Betriebseinrichtungen, Bauwerke, etc. separat zu bewerten.

Die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die dazugehörigen Anlagen unterliegen den Stadtwerken (SWW), die Abwasserbeseitigungsanlagen und –reinigungsanlagen sind in der Bilanz des Eigenbetriebs Stadtentwässerung (SEW). Sie sind in den Bilanzen der Eigenbetriebe aktiviert.

3.11.1. Bewertung der Straßen

Bewertung von Grund und Boden

Grund und Boden von Straßen werden nach den Grundstücken (siehe auch Kapitel 3.2) bewertet.

Straßen und Wege im Innenbereich:

Seit 1980 wird ein Wert von 75,00 € / m² für Transaktionen im Bereich des Straßenbereichs zu Grunde gelegt. In den 70er-Jahren wurde dies von den damals selbständigen Gemeinden sehr unterschiedlich gehandhabt. Wegen der enormen Steigerungen im Grundstücksbereich ab 1974 wird von einem Wert von **50,00 € / m²** ausgegangen. Die hier angegebenen Werte haben sich bei der Plausibilitätsprüfung bestätigt (z. B. Dokuziffern 100 ff.). Parkierungsflächen ohne und mit eigenem Flurstück werden wie Straßenflächen behandelt (Kostenstelle 6300 und Konto 0310000).

Straßen und Wege im Außenbereich:

Es wird der Preis der umgebenden Grundstücke gem. Bodenrichtwertliste zu Grunde gelegt, maximal jedoch Ackerpreis (nicht Weinberg).

Bewertung des Straßenkörpers

Der Straßenkörper ist als eigenständiger Vermögensgegenstand anzusehen und einheitlich zu aktivieren und abzuschreiben. Es besteht somit keine Unterteilung der einzelnen Straßenschichten in Unterbau und Deckschicht.

Die Daten wurden anhand einer Befahrung der Straßen in sog. Abschnitte aufgeteilt. Für die Abschnittsbildung wurde das Knoten-Kanten-Modell ausgewählt. Anhand der Abschnitte des Knoten-Kanten-Modells wird nun der Straßenkörper in die jeweiligen Wirtschaftsgüter aufgeteilt.

Wird eine Straße in engem Zusammenhang (max. 3 Jahre) erstellt, gilt das letzte Herstellungsjahr als der Zeitpunkt der Fertigstellung und somit als Aktivierungsdatum.

Schritt 1: Einteilung der Straßen in Straßenarten und Festlegung der jeweiligen Nutzungsdauer:

Bei der Bewertung werden die Straßen entsprechend ihres Ausbaustandards bzw. ihrer Verkehrsbeanspruchung in verschiedene Straßentypen unterteilt. Hierbei ist die Hilfe des Tiefbauamtes notwendig. Eine weitere Hilfestellung ist die RStO 01. Der Bilanzierungsleitfaden gibt eine Einteilung in fünf Bauklassen vor. Diese Straßenklassen wurden in Weinstadt auf insgesamt 6 ergänzt. So können die Abschreibungsdauer, wie auch die Erfahrungswerte den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend festgelegt werden.

Die Straßen werden gemäß den Abschnitten des Knoten-Kanten-Modells den Straßenklassen zugeordnet.

Aus der Zuordnung der entsprechenden Straßenart leitet sich anschließend die jeweilige Nutzungsdauer ab.

Von der AG Bilanzierung und Inventarisierung werden Zeitspannen für die Abschreibung unverbindlich vorgegeben. Die Festlegungen für Weinstadt liegen innerhalb der empfohlenen Zeitspannen.

Um den gemeindeeigenen spezifischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, werden die vom Leitfaden zur Bilanzierung vorgeschlagenen Straßenarten und Nutzungsdauern wie folgt festgelegt:

Straßenart	Straßentyp	Nutzungsdauer	Pauschalsätze zum Basisjahr 2015 pro m ² (Entwurf Leitfaden zur Bilanzierung, 3. Auflage)
Straßenart 1	Schnellverkehrsstraßen	entfällt	entfällt (keine Straßen in Baulast der Stadt vorhanden)
Straßenart 2	Hauptverkehrs- und Industriestraßen	40 Jahre	127,- €
Straßenart 3	Wohnsammelstraßen	50 Jahre	113,- €
Straßenart 4A	Anliegerstraßen	50 Jahre	106,- €
Straßenart 4B	Feldwege befestigt (Asphalt, Beton)	50 Jahre	90,- €
Straßenart 5	Feldwege unbefestigt	20 Jahre	23,- €

Schritt 2: Bewertung des Straßenkörpers:

Bei der Bewertung des Straßenkörpers wird keine Unterteilung der einzelnen Straßenschichten (Unterbau und Deckschicht) vorgenommen. Der Straßenkörper ist als ein Vermögensgegenstand anzusehen und einheitlich zu aktivieren und abzuschreiben.

Der Grundsatz der Anschaffungs- und Herstellungskosten nach § 62 Abs. 1 GemHVO gilt auch für die Bewertung des Infrastrukturvermögens. Für die Erstbewertung können auch die Kosten für Straßenbegleitgrün, Böschungen und sonstige Teileinrichtungen (beispielsweise Aufwuchs, Leitpfosten, Beschilderung, Gehwege, Radwege, Gehwegeinfassungen, Verkehrsinseln, etc.) zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten einbezogen werden.

Eine Möglichkeit, die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten zu ermitteln, besteht darin, die in den Erschließungsakten geführten Zusammenstellungen der Baukosten zur Berechnung des Erschließungsaufwandes als Bewertungsgrundlage heranzuziehen. Zudem müssen Einzelpositionen (beispielsweise Absteckungsarbeiten, Vermessungskosten, Verkehrszeichen, Ingenieurgebühren, Grenzfeststellungen, Bebauungsplanänderungen und ähnliches) aus dem Bereich „nicht umlagefähige“ Kosten hinzugerechnet werden.

Als fiktives Herstellungsjahr wurden die Baujahre der Kanäle herangezogen.

Beim Straßenkörper ist der örtliche Durchschnittswert über den Baupreiskostenindex auf das Herstellungsjahr zurück zu indizieren, da es sich hier um abnutzbare Vermögensgegenstände handelt und die Baukosten stetig angestiegen sind.

Es können auch Pauschalwerte nach bekanntgemachten Bewertungsvorgaben je Straßenart angesetzt werden.

Als Erfahrungswerte im Sinne des § 62 Abs. 4 Satz 1 GemHVO werden aktuelle pauschalisierte m²-Durchschnittspreise anhand repräsentativer Straßenbauprojekte für jede Straßenart festgesetzt. In welchen auch die Kosten für die unselbständigen Straßenbestandteile (Leitpfosten, Straßenbegleitgrün, Beschilderung, Gehwege, Radwege, Verkehrsinseln etc.) berücksichtigt sind. Die Straßenbeleuchtung⁹ wurde nicht mit einbezogen.

Der jeweilige Baupreisindex wurde auf der Webseite des Statistischen Landesamtes abgerufen (<http://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI-LR.jsp>).

Bewertung des Straßenzubehörs:

Bei der Bewertung des Straßenzubehörs ist eine Trennung zwischen einfachem (beispielsweise Verkehrszeichen und Ähnliches) und hochwertigen Straßenzubehör (beispielsweise Straßenbeleuchtungskabelnetze und –anlagen, Parkleitsysteme, Signalanlagen, Schilderbrücken, Wegweisungen, zentrale Verkehrsrechner und Parkscheinautomaten) vorzunehmen.

Das Straßenzubehör wird bei der Erstbewertung in den Wert der Straße eingerechnet und somit zusammen mit dem Straßenkörper als gemeinsames Anlagegut aktiviert. Künftig wird das hochwertige Zubehör separat erfasst.

Kreisverkehre stellen einen Bestandteil des Straßenkörpers dar und werden demnach nicht eigenständig bilanziert.

⁹ Die Straßenbeleuchtung wurde separat erfasst und bewertet.

Straßenbeleuchtung

Die Stadt Weinstadt hat von der EnBW Kommunale Beteiligungen GmbH (EKB) das Straßenbeleuchtungsnetz mit Vertrag über den Verkauf des Straßenbeleuchtungsnetzes erworben. Eigentums- und Besitzübergang waren zum 02.01.2014 (§ 3 Abs. 1 des Vertrages - Eingang des Kaufpreises).

Die Wertermittlung der einzelnen Anlagegüter erfolgte im Rahmen von Taxwerten zum 31.12.2012.

Der Wertermittlung zugrundeliegende Nutzungsdauern der einzelnen Anlageklassen:

- Freileitungen 60 Jahre
- Kabel 60 Jahre
- Kabelverteiler 30 Jahre
- Tragsysteme 50 Jahre

Der Leitfaden zur Bilanzierung, 2. Auflage, August 2014 empfiehlt in der Abschreibungstabelle Baden-Württemberg, Anlage 3 zum Bilanzierungsleitfaden, im Bereich der Straßenbeleuchtung mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren zu arbeiten.

Die EKB unterscheidet bei ihrer Wertermittlung zwischen Freileitungen, Kabeln, Kabelverteilern und legt zudem ihrer Taxierung andere Nutzungsdauern zugrunde.

Für Weinstadt werden die Anlageklassen und Nutzungsdauern aus der Taxierung durch die EKB zugrunde gelegt.

Bauwerke

Darunter sind Brücken, Tunnel und ingenieurbauliche / -technische Anlagen zu verstehen. Die ingenieurtechnischen Bauwerke sind in der Regel separat zu bewerten.

Grundsätzlich sind ingenieurtechnische Bauwerke mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibungen, zu bewerten.

Können diese nicht ermittelt werden, so sind Vergleichswerte ähnlicher Bauwerke heranzuziehen. Dieses Verfahren wird bei solchen Bauwerken verwendet, bei denen sich Konstruktion und Stützweise ähneln.

Falls solche Erfahrungswerte nicht vorliegen, kann hilfsweise auf Pauschalsätze der AG Bilanzierung und Inventarisierung zurückgegriffen werden. Diese Werte beziehen sich auf das Jahr 2016 und müssen auf das Herstellungsjahr rückindiziert werden (Baupreiskostenindex).

Brücken:

- Schwerlastbrücken ≥ 60 Tonnen (LM 1) mit 1.950 € / m²
- Straßenbrücken zwischen 12 und 60 Tonnen mit 1.850 € / m²
- Straßenbrücken ≤ 12 Tonnen mit 1.750 € / m²
- Radfahr- / Fußgängerstege mit 1.750 € / m²

Trogbauwerke: mit 2.100 € / m²

Lärmschutzbauwerke:

- Gabionenwände mit 1.650 € / lfdm
- Metallwände mit 2.300 € / lfdm
- Betonwände mit 1.250 € / lfdm
- Holzwände mit 1.450 € / lfdm

Treppenanlagen mit 2.300 € je Stufe (bei einer Breite von ca. 3,00 m je Stufe)

Stützbauwerke:

Trockenmauer mit 300,00 € / m²

Winkelstützmauer

- Höhe von 0,80 m mit 200,00 € / m²
- Höhe von 1,25 m mit 250,00 € / m²
- Höhe von 2,00 m mit 500,00 € / m²
- Höhe von 2,50 m mit 730,00 € / m²

Ortbeton, d = 0,25 m

- Höhe von 1,00 m mit 300,00 € / lfdm
- Höhe von 2,00 m mit 480,00 € / lfdm

Stahlbetonplatten zwischen IP-Trägern

- Höhe von 2,00 m mit 730,00 € / lfdm

Erdbauwerke

- Lärmschutzwälle mit 450 € / lfdm
- Hochwasserschutzdämme mit 600 € / lfdm

Nutzungsdauern

Ingenieurtechnische Bauwerke / Anlagen unterliegen aufgrund ihrer Besonderheiten speziellen Nutzungsdauern. Folgende Nutzungsdauern wurden nach dem Bilanzierungsleitfaden gewählt:

Vermögensgegenstand	Nutzungsdauer
Brücken, Unterführungen, Tunnel und vergleichbare Bauwerke (i.d.R. aus Stahl, Stein, Beton)	80 Jahre
Lärmschutzanlagen	30 – 50 Jahre
Betriebstechnik (z. B. in Tunneln)	10 – 20 Jahre
Lärmschutzwälle	Keine Abschreibung, da keine Abnutzung

3.11.2. Gewässer

Zu den Gewässern gehören Fließgewässer nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Baggerseen, die keiner Bewirtschaftung unterliegen, künstlich angelegte Gewässer sowie deren Uferstreifen und Bauwerke (in Weinstadt kleinere Bäche, ohne Rems).

Doppelt genutzte Anlagen, wie beispielsweise Radwege auf Hochwasserdämmen, werden sofern eine Teilung nicht möglich oder sinnvoll ist, der Anlageklasse zugeordnet, deren Hauptzweck sie dienen.

Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgt entsprechend dem Vorgehen der Bewertung von unbebauten Grundstücken.

Bei natürlichen Gewässern wird nur der Grund und Boden in die Bilanz aufgenommen. Das Gewässer an sich wird nicht bewertet, somit erfolgt auch keine Abschreibung, weil es sich hierbei um Naturgut handelt. **Es werden somit nur künstlich angelegte Gewässer bewertet, die als Gewässerbauwerke behandelt werden.**

Die Bewertung der Gewässerbauwerke erfolgt grundsätzlich nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Folgende Richtwerte bzgl. der Abschreibungszeiträume können herangezogen werden:

Vermögensgegenstand	Nutzungsdauer
Hochwasserdamm	80 Jahre
Wehre, Schließen, u.ä.	40 – 80 Jahre
Betonbauwerke	80 Jahre
Künstlich angelegte Wasserbecken	80 – 100 Jahre
Löschwasserteiche	20 Jahre
Brunnen, Zierbrunnen	50 Jahre

Bewertung von Renaturierungsmaßnahmen bei Gewässern

Hier muss im Einzelfall entschieden werden, ob sich der Vermögenswert des **Grundstücks** verändert hat.

Bsp.: wesentliche Verbesserung der Wasserqualität oder Fließgeschwindigkeit oder wesentlich verbesserte Uferbefestigungen können nachträgliche Herstellungskosten des Grundstücks darstellen und werden nachaktiviert.

Bewertung von Brunnenanlagen

Kontengruppe 03, Kontenart 039 (ggf. auch 011)

Liegen die AHK nicht vor, können Erfahrungswerte (z.B. Versicherungswerte, aktuelle Baukosten) zugrunde gelegt und auf das entsprechende Jahr rückindiziert werden. Die Betriebstechnik von Brunnenanlagen kann gesondert erfasst und abgeschrieben werden (vgl. Betriebsvorrichtungen bei Gebäuden).

3.12. Bewegliches Vermögen

Gemäß § 38 Abs. 4 GemHVO kann der Bürgermeister für bewegliche Vermögensgegenstände des Sachvermögens bis zu einem Wert von 1.000 € (netto) eine Befreiung von § 37 Abs. 1 Sätze 1 und 3 GemHVO (Inventarisierungspflicht) erteilen.

Aufgrund dieser Regelungen wurde zum 17.05.2017 eine neue Inventurrichtlinie der Stadt Weinstadt durch den Oberbürgermeister erlassen.

In der Inventurrichtlinie wurde die Inventarisierungsgrenze auf 1.000 € (netto) festgesetzt. Dieser Wert gibt an, dass alle Vermögensgegenstände, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten über 1.000 € (netto) liegen, in ein Inventarverzeichnis und auch die Anlagenbuchhaltung aufgenommen werden.

Eine weitere wichtige Regelung beschreibt § 46 Abs. 2 Satz 2 GemHVO. Diese besagt, dass die Anschaffungs- und Herstellungskosten für bewegliche Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens, die nach § 38 Abs. 4 GemHVO nicht erfasst werden, im Jahr der Anschaffung als ordentlicher Aufwand auszuweisen sind. Dies würde für Weinstadt bedeuten, dass sämtliche bewegliche Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten unter 1.000 € (netto) liegen im Jahr der Anschaffung als Aufwand zu verbuchen sind.

Nach § 62 Abs. 1 Satz 3 GemHVO kann bei beweglichen und immateriellen Vermögensgegenständen, deren Anschaffung oder Herstellung länger als sechs Jahre vor dem Stichtag für die Eröffnungsbilanz zurückliegt, von einer Inventarisierung und Aufnahme in die Bilanz abgesehen werden. Bezogen auf den Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2018 ergibt sich damit, dass die selbständig nutzbaren Vermögensgegenstände der Jahre 2012 – 2017 aktiviert werden müssen, soweit ihre Anschaffungs- und Herstellungskosten über 1.000 € (netto) liegen.

Die Stadt Weinstadt hat zum 30.06.2017 eine Testinventur durchgeführt. Das aufgestellte Inventar wird auf dieser Basis fortgeführt und zum 01.01.2018 in die Eröffnungsbilanz übernommen.

Vorräte

Vorräte sind Vermögensgegenstände, die nicht dauerhaft dem Geschäftsbetrieb der Gemeinde dienen, wie Rohstoffe (z. B. Streusalz), Hilfsstoffe und Betriebsstoffe (z. B. Heizöl). Abnutzbare Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens, sowie Grundstücke stellen keine Vorräte dar.

Vorräte werden verbraucht; sie sind nicht abnutzbar. Sie sind daher nicht planmäßig abzuschreiben (vgl. § 46 Abs. 1 GemHVO).

Die Bewertung erfolgt zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten. Es gelten die allgemeinen Vereinfachungsregelungen.

Bei der Stadt Weinstadt beschränkt sich das erfasste Vorratsvermögen auf die Rohstoffe (Streusalz und Split) und die Betriebsstoffe (Lagerbestand der Beschaffungsstelle), um den Aufwand für die Erfassung in einem vertretbaren Umfang zu halten. Bei den Vorräten wird das Bewertungsvereinfachungsverfahren **Fifo** angewandt. Es wird unterstellt, dass die zuerst angeschafften Vorräte zuerst verbraucht werden.

Die Vorräte werden mit ihrem entsprechenden Vorrats-Ansatz auf der Aktivseite der Bilanz aufgelistet. Der Vorratsverbrauch wird als Ertrag oder Aufwand im Ergebnishaushalt verbucht bzw. gegengebucht.

3.13. Bewertung von Kunstwerken, Archivgut und Kulturdenkmälern

Die Ausführungen zu den Kunstwerken gelten auch für die Bewertung von Archivgut.

Grundsätzlich sind Kunstwerke und Kulturdenkmäler mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten.

Die Vereinfachungsregel des § 62 Abs. 1 Satz 3 GemHVO, wonach bewegliche Vermögensgegenstände, die älter als 6 Jahre sind nicht in die Eröffnungsbilanz aufgenommen werden müssen, gilt auch für bewegliche Kunstwerke. Kunstgegenstände renommierter Künstler (wie zum Beispiel Kunstwerke der Künstlerfamilie Nuss und von Reinhold Nägele) wurden auch außerhalb des 6-Jahreszeitraumes aufgenommen.

Um die Ermittlung der Erfahrungswerte zu vereinfachen, können Versicherungswerte herangezogen werden. Liegt der Versicherungswert nur in Summe für mehrere Kunstgegenstände vor, so kann eine Sammelanlage erfasst werden, in der der Gesamtbestand ausgewiesen wird, wobei die einzelnen Gegenstände dann in einem weiteren Nebenbuch einzeln nachgewiesen werden müssen. Liegen weder die AHK noch ein Versicherungswert vor, so kann ein Schätzwert oder Erinnerungswert angesetzt werden.

Kunstgegenstände und Kunstwerke unterliegen im Regelfall **keiner gewöhnlichen Wertminderung**, das heißt diese Vermögensgegenstände werden nicht abgeschrieben.

Handelt es sich um Dauerleihgaben, so ist der Gegenstand nicht im Eigentum der Stadt und wird deshalb nicht in die Bilanz aufgenommen.

Zu den Anschaffungsnebenkosten zählt auch die Künstlersozialabgabe. Liegen die Anschaffungsnebenkosten nur in Summe für mehrere Kunstgegenstände vor, so können die Kosten prozentual auf die Kunstwerke aufgeteilt werden.

Exkurs: Kunstgegenstände die nicht mit einem Gebäude / Bau verbunden sind

Hierzu zählen z. B. freistehende Statuen und als Kunstwerk zu sehende Brunnen. Sofern die genannten Kunstgegenstände abnutzbar sind, werden diese über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. In der Regel unterliegen jedoch z. B. Statuen keiner Abschreibung.

Diese Kunstgegenstände wurden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

3.14. Finanzvermögen

Rechtliche Grundlagen

§ 37 Abs. 1 Satz 1 GemHVO:

Die Gemeinde hat zu Beginn des ersten Haushaltsjahres mit einer Rechnungsführung nach den Regeln der doppelten Buchführung und danach für den Schluss eines jeden Haushaltsjahres ihre Grundstücke, ihre Forderungen, Schulden und Rückstellungen, den Betrag ihres baren Geldes sowie ihre sonstigen Vermögensgegenstände genau zu verzeichnen und dabei den Wert der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden anzugeben (Inventar).

§ 43 Abs. 1 Nr. 2 GemHVO:

Die Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Schulden sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, zum Abschlusstichtag einzeln zu bewerten.

3.14.1. Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen

Verbundene Unternehmen

Auch hier gilt der Grundsatz: Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Es erfolgt keine planmäßige Abschreibung. Eine Beteiligung (vgl. §§ 103 – 103a GemO) im gemeindefinanzwirtschaftlichen Sinn liegt – wie bereits in der Vergangenheit und somit im NKHR unverändert – vor, wenn die Kommune Anteile an einem rechtlich selbständigen Unternehmen mit der Absicht erwirbt, einen dauerhaften Einfluss auf die Betriebsführung des Unternehmens zur Aufgabenerfüllung auszuüben.

In Anlehnung an § 271 HGB ist die Kommune dann an einem verbundenen Unternehmen beteiligt, wenn sie auf das Unternehmen einen beherrschenden Einfluss ausübt, also z. B. die Mehrheit der Stimmrechte innehat.

Sonstige Beteiligung

Eine Beteiligung liegt vor, wenn die Kommune Anteile an einem anderen Unternehmen hält, aber im Gegensatz zu verbundenen Unternehmen keinen beherrschenden Einfluss auf die Betriebsführung des Unternehmens ausübt. Die Beteiligung dient lediglich der Herstellung einer dauerhaften Verbindung zu jenem Unternehmen.

Bewertung

Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Es erfolgt keine planmäßige Abschreibung. Bei einer dauerhaften Wertminderung, beispielsweise einer Insolvenz des beteiligten Unternehmens, sind außerplanmäßige Abschreibungen jedoch zwingend erforderlich. Können die tatsächlichen Anschaffungskosten nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder gar nicht ermittelt werden, ist das anteilige Eigenkapital in der Bilanz anzusetzen.

Als Anschaffungskosten kommen in Betracht:

- **Bareinlage:**
Betrag der Einlage zzgl. eventuell vom Gesellschafter getragener Nebenkosten
- **Sacheinlage:**
Der Wert der kommunalen Beteiligung entspricht den aktivierten Anschaffungskosten des Einlageobjektes bei der Beteiligung zum Zeitpunkt der Einlage.
- **Dienstleistungen:**
Sind nicht als Sacheinlage zugelassen.

Als Anschaffungsnebenkosten kommen insbesondere Beurkundungs- und Eintragungsggebühren, Kosten einer Gründungsprüfung, Druckkosten und Maklerprovisionen in Betracht. Zu den Anschaffungsnebenkosten gehören dagegen nicht: Beratungs- und Gutachterkosten, wenn die Aufwendungen vor dem endgültigen Entschluss entstanden sind, den Vermögensgegenstand zu erwerben.

Vereinfachungsregel für die Eröffnungsbilanz (anteiliges Eigenkapital):

§ 62 Abs. 5 GemHVO:

„Als Wert von Beteiligungen und Sondervermögen ist, wenn die Ermittlung der tatsächlichen Anschaffungskosten einen unverhältnismäßigen Aufwand verursachen würde, das anteilige Eigenkapital anzusetzen.“

Unter anteiligem Eigenkapital sind das festgesetzte Kapital (Grundkapital, Stammkapital, Basiskapital) und die eingebrachten Rücklagen zu verstehen. Gewinnrücklagen und Gewinn- und Verlustvorträge kommen aus dem Unternehmen selbst und gehören somit nicht zum anteiligen Eigenkapital.

3.14.2. Zweckverbände

Die Mitgliedschaften bei Zweckverbänden sind nach § 52 Abs. 3 GemHVO unter dem Finanzvermögen bei den sonstigen Beteiligungen und Kapitaleinlagen in Zweckverbände, Stiftungen und anderen kommunalen Zusammenschlüssen auszuweisen, sofern von einem beteiligungsähnlichen Verhältnis auszugehen ist. Die Bewertung erfolgt anhand der Anschaffungs- und Herstellungskosten. In der Eröffnungsbilanz kann nach § 62 Abs. 5 GemHVO als Wert der Beteiligung auch das auf das jeweilige Verbandsmitglied entfallene anteilige Eigenkapital angesetzt werden, wenn die Ermittlung der tatsächlichen Anschaffungskosten einen unverhältnismäßigen Aufwand verursachen würde.

Mitgliedschaften in Zweckverbänden sind nur dann zu bilanzieren, wenn sie als Vermögensgegenstand gelten. Vermögensgegenstände sind selbständig verwertbar, bewertbar und im wirtschaftlichen Eigentum der Gemeinde.

Bei gesetzlichen Mitgliedschaften in Verbänden liegen diese Voraussetzungen nicht vor. Die Mitgliedschaften im Verband Region Stuttgart und in Regional- und Nachbarschaftsverbänden sind daher nicht zu bilanzieren. Jedoch werden diese, damit ein vollständiges Bild in der Bilanz entsteht, zumindest namentlich in der Erläuterung zur Bilanzposition im Anhang genannt.

Exkurs:

Umlagen an den Verband Region Stuttgart stellen einerseits Aufwand in der Ergebnisrechnung / -haushalt dar, andererseits werden die Vermögensumlagen als geleisteter Investitionszuschuss auf der Aktivseite aufgeführt.

Bei den Zweckverbänden ist in drei Kategorien zu unterscheiden:

1. Mitgliedschaften in Verbänden, die Eigenbetriebsrecht anwenden (**KDRS**):

Die geleisteten Vermögensumlagen stellen die Anschaffungskosten der Verbandsmitgliedschaft / -beteiligung dar.

Wurden dem Verband für bestimmte Investitionen spezielle Bau- oder Investitionszuschüsse von den Verbandsmitgliedern bezahlt und diese in der Bilanz des Verbands als erhaltene / empfangene Investitionszuschüsse auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen, sind somit solche Zuschüsse als geleistete Investitionszuschüsse zu aktivieren und entsprechend der Nutzungsdauer des korrespondierenden Vermögensgegenstandes aufzulösen. Hier sollte nicht von der Regelung des § 62 Abs. 5 GemHVO Gebrauch gemacht werden, wenn die vollständige Darstellung der Abschreibung der Investitionszuschüsse für Finanzierungszwecke sinnvoll ist. Insbesondere im Zusammenhang mit der Tilgung der dafür aufgenommenen Kredite.

2. Mitgliedschaft in Verbänden mit kameraler Rechnungsführung nach Haushaltsrecht:

Hier gibt es für die Eröffnungsbilanz keine werthaltigen Ansätze für Mitgliedschaften / Beteiligungen.

Die Vermögensumlagen stellen aus Sicht der Stadt geleistete Investitionszuschüsse dar, die bei den Sonderposten (geleistete Investitionszuweisungen) auszuweisen sind.

Bei gebührenfinanzierten Unternehmen und Einrichtungen sollten geleistete Investitionszuschüsse in der Eröffnungsbilanz angesetzt werden, weil sonst die Gefahr besteht, dass gebührenfähige Kosten bei der Gebührenbemessung nicht vollständig berücksichtigt werden und zu Lasten des Gemeindehaushalts über Steuermittel finanziert werden müssen, insbesondere auch die Refinanzierung von kreditfinanzierten Investitionszuschüssen.

3. Mitgliedschaft in Verbänden mit Rechnungsführung nach dem NKHR:

Die erhaltenen Vermögensumlagen stellen bei den Verbänden Sonderposten für empfangene Investitionszuweisungen dar. Diese Sonderposten werden entsprechend der Nutzungsdauer der damit finanzierten Vermögensgegenstände erfolgswirksam aufgelöst = bei der Stadt Weinstadt auf der Aktivseite (z. B. Verband Region Stuttgart).

Ein Basiskapital beim Zweckverband ergibt sich allenfalls, wenn ihm Grundstücke von Verbandsmitgliedern als Sacheinlage zugewendet werden. Insofern ist bei der betreffenden Verbandsgemeinde eine entsprechende Mitgliedschaft / Beteiligung anzusetzen und zu bewerten.

3.14.3. Bewertung von Stiftungen

Bei den Stiftungen muss zwischen rechtlich selbständigen Stiftungen und den rechtlich unselbständigen örtlichen Stiftungen unterschieden werden.

Rechtlich selbständige Stiftungen sind rechtsfähige juristische Personen, die selbst Rechtsinhaber der gestifteten Vermögensgegenstände sind.

Die Stadt Weinstadt ist bei der rechtlich selbständigen „**Bürgerstiftung**“ Stiftungsverwalterin, sie handelt dabei in Erfüllung dieser Aufgaben im Namen und für die Rechnung der Stiftung. **Daher erfolgt auch keine Aufnahme in die Eröffnungsbilanz.**

Bei dem Stiftungsbetrag handelt es sich um eine Einlage, die als verloren anzusehen ist. Dieser wird deshalb nicht aktiviert, sondern als außerordentlicher Aufwand in der Ergebnisrechnung ausgewiesen.

Rechtlich unselbständige örtliche Stiftungen haben eine rechtlich unselbständige Vermögensmasse. Bei dem Vermögen von rechtlich unselbständigen Stiftungen handelt es sich nach § 96 Abs. 1 Nr. 2 GemO um Sondervermögen.

3.14.4. Bewertung von Eigenbetrieben

Für die Bewertung der Eigenbetriebe gelten analog die Ausführungen zur Bewertung von Beteiligungen (Eigenbetrieb Stadtwerke Weinstadt, Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinstadt).

3.14.5. Bewertung von Ausleihungen und Wertpapieren

Ausleihungen sind Finanzforderungen der Kommune, die durch Hingabe von Kapital erworben werden (Volksbank Stuttgart eG, Weingärtnergenossenschaft Schnait e.G., Kommunaler Pool Region Stuttgart e.V., Gartenschau Remstal GmbH, Arbeitnehmerdarlehen, etc.). Zu den Ausleihungen zählen vor allem finanzielle Forderungen wie z. B. Darlehen. Die Bedingungen einer Ausleiherung werden zwischen der Kommune als Kreditgeber und dem Kreditnehmer oder unter Zwischenschaltung eines Vermittlers ausgehandelt. Eine Ausleiherung ist eine unbedingte Verbindlichkeit gegenüber der Kommune, die bei Fälligkeit zurückgezahlt werden muss.

Auch Genossenschaftsanteile gelten als Ausleihungen.

Als **Wertpapiere** werden Urkunden bezeichnet, die Vermögensrechte so verbriefen, dass deren Ausübung an den Besitz des Papiers geknüpft ist. Werden Kassenmittel in Wertpapieren angelegt, sind diese in der Bilanz auf der Aktivseite gem. § 52 Abs. 3 Nr. 1.3.5 GemHVO im Finanzvermögen auszuweisen und in der Finanzrechnung als haushaltsunwirksame Zahlungsvorgänge zu behandeln (§ 50 Nr. 37 und Nr. 38 GemHVO).

3.14.6. Bewertung von Forderungen

Die Bewertung von Forderungen richtet sich nach den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen, nach denen insbesondere einzeln und wirklichkeitstreu zu bewerten ist (§ 43 Abs. 1 Nr. 2 und 3 GemHVO, nach Art. 13 Abs. 5 Satz 2 des Gesetzes zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts auch auf die Bewertung im Rahmen der Eröffnungsbilanz entsprechend anzuwenden).

Forderungen (öffentlich-rechtliche sowie privatrechtliche, sowie Transferleistungen) der Kommune sind grundsätzlich nicht abzuzinsen.

Bei der Ermittlung des Forderungsbestandes für die Eröffnungsbilanz sind die bisherigen **Kasseneinnahmereste** Ausgangspunkt. Darüber hinaus sollte überprüft werden, ob noch werthaltige befristete Niederschlagungen vorhanden sind.

3.14.7. Liquide Mittel

Unter liquiden Mitteln werden im Allgemeinen die Zahlungsmittel, also Barbestand und Bankguthaben verstanden, die zur Ermittlung der Barliquidität herangezogen werden. Sie werden mit ihrem Nennbetrag bewertet.

Die liquiden Mittel werden gemäß dem Kontenrahmen Baden-Württemberg unterschieden in:

- Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten
- Kassenbestand
- Handvorschüsse

Der Bestand der Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten können aus den Kontoauszügen zum Bilanzstichtag entnommen werden. Die Bestände des Bargeldes können aus den jeweiligen Kassenbüchern entnommen werden.

3.15. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Nach § 48 Abs. 1 GemHVO fallen hierunter Auszahlungen, die bereits im abzuschließenden Haushaltsjahr bezahlt und gebucht wurden, aber ganz oder zum Teil künftigen Haushaltsjahren wirtschaftlich als Aufwand zuzurechnen sind.

3.16. Sonderposten für geleistete Investitionszuschüsse

Von der Gemeinde geleistete Investitionszuschüsse sollen künftig in der Bilanz ausgewiesen und entsprechend dem Zuwendungsverhältnis aufgelöst werden¹⁰.

Unter die geleisteten Investitionszuschüsse fallen folgende Fälle:

- Zuweisungen und Zuschüsse für Investitionen Dritter und für Investitionen der Sondervermögen mit Sonderrechnung (Investitionsförderungsmaßnahmen - § 61 Nr. 22 GemHVO; z. B. Baukostenzuschuss für einen kirchlichen Kindergarten oder einen vereinseigenen Sportplatz und ähnliches),
- Investitionsumlage an Zweckverbände
- Kapitalzuschüsse an Gesundheitseinrichtungen

Grundsatz: Eine Investitionsförderungsmaßnahme liegt immer dann vor, wenn eine Maßnahme auch bei Durchführung durch die Kommune eine Investition dargestellt hätte.

Abschreibungsdauer:

Die Abschreibung erfolgt über die voraussichtliche Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes (analog einer Eigeninvestition der Kommune). Werden gleichzeitig mehrere Vermögensgegenstände bezuschusst, ist ggf. auch ein durchschnittlicher Abschreibungssatz möglich.

Die Abschreibung erfolgt ggf. gemäß der vereinbarten Laufzeit.

Vereinfachungsregel für die Eröffnungsbilanz:

Laut der Vereinfachungsregelung des § 62 Abs. 6 GemHVO kann in der Eröffnungsbilanz auf den Ansatz früherer geleisteter Investitionszuschüsse verzichtet werden.

Auf den Ansatz früherer geleisteter Investitionszuschüsse sollte nicht verzichtet werden, wenn

- Investitions- und Tilgungsumlagen an Zweckverbände geleistet wurden (Gebührenkalkulation, Wert beim Zweckverband ohnehin vorhanden),
- die erwirtschafteten Abschreibungen des Sonderpostens für die Tilgung des für den Investitionszuschuss aufgenommenen Kredits verwendet werden (Liquidität).

Die Entscheidung obliegt dem Hauptorgan.

¹⁰ Vgl. § 40 Abs. 4 Satz 1 GemHVO

Sonderfälle:

- **Pauschale Zuschüsse**, die vom Zuschussnehmer sowohl konsumtiv als auch investiv verwendet werden können, sind grundsätzlich als Aufwand im Ergebnishaushalt zu veranschlagen und zu buchen.
- **Unwesentliche Zuschüsse** (bspw. laufend wiederkehrende Beträge der Vereinsförderung in jährlich in etwa gleich bleibender Höhe, die Bezuschussung von Anschaffungen beweglicher Vermögensgegenstände unter einer örtlichen Wertgrenze) können zur Vereinfachung als Aufwand im Ergebnishaushalt veranschlagt und verbucht werden. Der Begriff der Wesentlichkeit ist dabei nach örtlichen Gesichtspunkten ausulegen.
- **Investitionsumlagen an Zweckverbände** dienen zur Finanzierung von Investitionen des Zweckverbands. Sie werden daher beim Zweckverband als Sonderposten passiviert und über die Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst. Bei der jeweiligen Verbandskommune sind sie mit dem Anteil der jeweiligen Verbandskommune als geleistete Investitionszuschüsse zu aktivieren und analog abzuschreiben.
- **Tilgungsumlagen an Zweckverbände und Tilgungszuschüsse an u. a. Gesundheitseinrichtungen** sind im Ergebnishaushalt der Kommune auszuweisen (Begründung: Es wird zur Vereinfachung angenommen, dass die Abschreibungen den Tilgungsleistungen entsprechen).

Laut GPA (Geschäfts- und Kommunalfinanzbericht 2011) sollte auf den Ansatz nur verzichtet werden, wenn der nachfolgende Auflösungsaufwand zur Abdeckung des künftigen Finanzbedarfes erheblich ist. Die GPA empfiehlt, die Entscheidung über die Ausübung des Wahlrechtes den Gemeinderat treffen zu lassen, da die Auswirkungen auf die zukünftigen Haushaltsergebnisse erheblich sein können, so dass die Haushaltshoheit des Hauptorgans betroffen ist.

Auf den Ansatz geleisteter Investitionszuschüsse in der Eröffnungsbilanz wird verzichtet. Von der Erleichterungsvorschrift in § 62 Abs. 6 Satz 3 GemHVO wird somit Gebrauch gemacht. Der Gemeinderat hat am 22.03.2018 darüber beraten (BU Nr. 018/2018) und den entsprechenden Beschluss gefasst.

Exkurs: Sanierungsprogramme

Auszahlungen an Dritte im Rahmen eines Sanierungsprogramms stellen eigentlich geleistete Investitionszuschüsse dar, welche nach dem Zuwendungsverhältnis oder der Nutzungsdauer des Investitionsobjekts abgeschrieben werden. Nach Ansicht der GPA gibt es jedoch bei Sanierungsprogrammen folgende Beweggründe, warum eine Auszahlung an Dritte im Rahmen eines Sanierungsprogramms nicht als geleisteter Investitionszuschuss zu buchen ist, sondern als Aufwand im Ergebnishaushalt:

- Eine Einschätzung der Restnutzungsdauer des geförderten Gegenstandes ist oftmals schwierig, weil es sich um Sanierungen handelt und eine Begehung in Privatgebäuden eher unüblich ist.
- Oftmals werden die einzelnen Maßnahmen von den Dritten nicht klar dokumentiert und belegt. Hier geht es nicht nur um die Frage, ob ein Gewerk durchgeführt wurde, sondern auch ob dieses in wesentlichem Umfang durchgeführt worden ist.
- Zudem stellen sich die Probleme bei der Buchung der Sanierungszuweisungen vom Land. Sonderposten aus erhaltenen Zuweisungen können nur für eigene Investitionen passiviert werden, wenn die Investition im Anlagevermögen aktiviert wird.

Die GPA spricht sich daher dafür aus, dass Zuschüsse an Dritte im Sanierungsprogramm / -gebiet als Aufwand zu buchen sind. Dementsprechend sind die Finanzierungsmittel des Landes direkt als Ertrag im Ergebnishaushalt zu buchen.

Nur wenn klar ist, dass sich der Zuschuss oder die Finanzierungsmittel für eine Investition verwendet werden, sind die Zahlungen als Sonderposten oder als geleisteter Investitionszuschuss zu buchen.

4. Bilanzierung der Passivseite

4.1. Basiskapital

Das Basiskapital ist die sich in der Bilanz ergebende Differenz zwischen Vermögen und Abgrenzungsposten auf der Aktivseite sowie Rücklagen, Sonderposten, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten der Passivseite der Bilanz. Das Basiskapital der Kommune ist die im Zuge der Aufstellung der Eröffnungsbilanz ermittelte Saldogröße, die später in den jeweiligen Jahresabschlussbilanzen fortgeschrieben wird, z. B. zur Abdeckung von Fehlbeträgen nach § 25 GemHVO oder Berichtigungen der Eröffnungsbilanz nach § 63 GemHVO.

Vor der Umstellung auf das NKHR erhaltene Kapitalzuschüsse sind nicht aufzulösen und gehen im Rahmen der Eröffnungsbilanz im Basiskapital auf.

4.2. Rücklagen

Rücklagen sind im NKHR Teil des Eigenkapitals der Bilanz. Sie entspricht nicht der bisherigen Allgemeinen Rücklage der Kameralistik. Eine Überleitung der kameralen allgemeinen Rücklage ins NKHR gibt es nicht!

Bei den Rücklagen unterscheidet man in Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses, Rücklagen aus Überschüssen des Sonderergebnisses und zweckgebundenen Rücklagen (Bsp. Nettobetrag des Stiftungsvermögens einer rechtlich unselbständigen Stiftung).

4.3. Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses

Fehlbeträge werden in Fehlbeträge aus Vorjahren (Ausgleich im Rahmen des Jahresabschlusses nicht möglich – werden vorgetragen) und in den Jahresfehlbetrag (Unterschiedsbetrag, um den die ordentlichen Aufwendungen im Ergebnishaushalt oder im Jahresabschluss der Ergebnisrechnung höher sind als die ordentlichen Erträge und eine Deckung aus den Ergebnissrücklagen nicht möglich ist) unterteilt.

Bzgl. des Fehlbetrages beim Sonderergebnis (außerordentliches Ergebnis) wird auf § 25 Abs. 4 GemHVO verwiesen.

4.4. Sonderposten

Sonderposten werden in der Bilanz zwischen dem Basiskapital und den Rückstellungen bilanziert. Damit wird deutlich, dass diese weder eindeutig dem Eigenkapital noch dem Fremdkapital zugeordnet werden können.

4.4.1. Gesetzliche Grundlagen

§ 40 Abs. 4 Satz 2 GemHVO:

„Empfangene Investitionszuweisungen und Investitionsbeiträge können als Sonderposten in der Bilanz ausgewiesen und entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer aufgelöst oder von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des bezuschussten Vermögensgegenstandes abgesetzt werden.“

Bei dieser Vorschrift kann die Stadt darüber entscheiden, ob sie angewendet wird oder ob auf die Sonderposten verzichtet wird. Nach interner Abstimmung in der Kämmerei werden diese Sonderposten gebildet. Zwar mindern diese das Eigenkapital der Stadt, jedoch kann damit eine transparentere Bilanz erstellt werden. In den künftigen Jahren werden sowohl Investitionszuweisungen als auch Investitionsbeiträge aufgelöst. Diese stehen als Erlöse den laufenden Aufwendungen gegenüber und können einen möglichen Fehlbetrag in den kommenden Jahren der Stadt mindern bzw. abwenden.

§ 62 Abs. 6 Satz 1 GemHVO:

Grundsätzlich sind erhaltene Investitionszuweisungen und –beiträge in Höhe der tatsächlichen Zuwendung, abzüglich der aufgelaufenen Auflösungen als Passivposten zu bilanzieren. Dies gilt für erhaltene Investitionszuweisungen im Zeitraum von 6 Jahren vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz. Die Zuweisungen und Beiträge aus den Anlagenachweisen können übernommen werden.

4.4.2. Sonderposten für erhaltene Investitionszuweisungen

Unter die erhaltenen / empfangenen Investitionszuwendungen fallen:

- Investitionszuweisungen
- Investitionsbeiträge (bei Erschließung eines Baugebiets)
- Spenden
- Schenkungen

Investitionszuweisungen werden bilanziert, wenn die Zuwendung dem Grund und der Höhe nach konkret feststeht.

Grundsätzlich sind die tatsächlich erhaltenen Investitionszuweisungen zu bilanzieren. Vorauszahlungen auf Investitionszuschüsse sowie Einzahlungen aus Ablösevereinbarungen bleiben bis zur möglichen Inbetriebnahme des Vermögensgegenstandes in voller Höhe als Sonderposten stehen und werden dann analog zur Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes aufgelöst.

Erhält man eine Zuweisung erst nach Inbetriebnahme, so wird der Sonderposten über die Restnutzungsdauer des Vermögensgegenstandes aufgelöst, sodass der Sonderposten gleichzeitig mit der Abschreibung aufgelöst ist.

Bei nicht abnutzbaren Vermögensgegenständen (z. B. Grundstücken), wird der Sonderposten nicht aufgelöst und bleibt solange in der Bilanz bestehen, wie die Kommune das wirtschaftliche Eigentum am korrespondierenden Vermögensgegenstand besitzt.

4.4.3. Erfahrungswerte für passive Sonderposten (Abzugskapital, i.d.R für die Eröffnungsbilanz)

Unter das Abzugskapital fallen Ertragszuschüsse. Hierunter versteht man Beiträge, Zuweisungen und Zuschüsse Dritter, die passiviert und analog der begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst werden. Inhaltlich gehören zum Abzugskapital auch alle Arten öffentlich-rechtlicher Baukostenbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG), Folgekostenbeiträge und Spenden für Investitionen.

Sind die tatsächlichen Beträge der Zuwendungen nicht mehr möglich, können Erfahrungswerte angesetzt werden. Für die nachfolgenden Bereiche kann das Abzugskapital bis 6 Jahre vor der Eröffnungsbilanz – bezogen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten – entsprechend den Pauschalsätzen der durchschnittlichen Förderungssätzen nach der jeweiligen Förderung (Erfahrungswerte im Sinne von § 62 Abs. 6 GemHVO) ermittelt werden:

Von dieser Möglichkeit wurde in Weinstadt Gebrauch gemacht. Folgende Erfahrungswerte kamen zur Anwendung:

Feuerwehr	30 %
Grund-, Haupt-, Realschulen	30 %
Gymnasien und Sonderschulen	40 %
Naturschutzgrundstücke	70 %
Turn- und Sporthallen	20 %
Sportplätze	15 %
Straßen, Wege, Plätze, Erschließungsbeiträge	90 % ¹¹

4.4.4. Sonstige Sonderposten

Auf diesem Posten werden weitere Investitionszuwendungen gebucht, die nicht unter die Investitionszuweisungen und die Investitionsbeiträge fallen.

Dazu gehören:

- Spenden
- Schenkungen

Dabei werden diese Posten ebenfalls über die voraussichtliche Nutzungsdauer der Maßnahme aufgelöst.

Ablösevereinbarungen

Erhält die Stadt Zahlungen aufgrund von Ablösevereinbarungen werden diese wie Investitionsbeiträge passiviert. Der Sonderposten für die Ablösevereinbarung wird analog zu dem korrespondierenden Vermögensgegenstand aufgelöst. Existiert dieser noch nicht beginnt die Auflösung erst ab dessen Betriebsbereitschaft.

¹¹ 75 % laut Leitfaden AG Bilanzierung und Kostenrechnungsleitlinien; bei Gemeindestraßen erhöht sich dieser Wert auf 90 %.

4.5. Rückstellungen

Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 90 Abs. 2 GemO sind für ungewisse Verbindlichkeiten und für hinsichtlich ihrer Höhe oder des Zeitpunkt ihres Eintritts unbestimmten Aufwendungen Rückstellungen zu bilden.

Für folgende ungewisse Verbindlichkeiten und unbestimmte Aufwendungen sind laut § 41 Abs. 1 GemHVO Rückstellungen zu bilden:

- Die Lohn- und Gehaltszahlung für die Freistellung von der Arbeit im Rahmen von Altersteilzeitarbeit und ähnliche Maßnahmen,
- Die Verpflichtung aus der Erstattung von Unterhaltsvorschüssen,
- Die Stilllegung und Nachsorge von Abfalldeponien,
- Den Ausgleich von ausgleichspflichtigen Gebührenüberschüssen,
- Die Sanierung von Altlasten und
- Drohende Verpflichtung aus Bürgschaften, Gewährleistungen

Weitere Rückstellungen dürfen von der Gemeinde gemäß § 41 Abs. 2 GemHVO gebildet werden. Für die Ansammlung der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen bleibt § 27 Abs. 5 des Gesetzes über den Kommunalen Versorgungsverband Baden-Württemberg (GKV) unberührt, d. h. es besteht ein Bilanzierungsverbot für Pensionsrückstellungen in der kommunalen Bilanz, welche dem KVBW angeschlossen sind.

Rückstellungen sind für Aufwendungen zu bilden, die wirtschaftlich dem abzuschließenden Haushaltsjahr zuzuordnen sind, jedoch hinsichtlich ihrer Höhe und / oder ihrer Fälligkeit ungewiss sind. Mit einer Inanspruchnahme der Kommune muss ernsthaft zu rechnen sein.

Rückstellungen dienen somit der periodengerechten Zuordnung von Aufwendungen, die erst in künftigen Haushaltsjahren zu Auszahlungen führen. Es wird zwischen Verbindlichkeits- und Aufwandsrückstellungen unterschieden.

Verbindlichkeitsrückstellungen beruhen auf einer Außenverpflichtung, während Aufwandsrückstellungen der periodengerechten Zuordnung intern verursachter Aufwendungen dienen.

Rückstellungen, deren Bildung im Vorjahr versäumt worden ist, sind im aktuell abzuschließenden Jahr nachzuholen. Ausnahme hiervon bilden die nicht gebildeten Wahlrückstellungen aus festgestellten Jahresabschlüssen. Diese dürfen nicht nachgeholt werden.

Sofern die versäumte Zuführung zur Rückstellung ursprünglich im ordentlichen Ergebnis darzustellen gewesen wäre, so muss auch die Nachholung im ordentlichen Ergebnis dargestellt werden.

Rückstellungen sind in der Regel abzuzinsen (wenn die Laufzeit über 5 Jahre ab der Bildung hinausgeht).

4.5.1. Rückstellungen für Altersteilzeit und ähnliche Maßnahmen

Es ist i. d. R. von einer mittelfristigen Rückstellung (Laufzeit innerhalb von 5 Jahren ab dem Zeitpunkt der Bildung) auszugehen, d. h. es muss nicht abgezinst werden.

Es gibt grundsätzlich zwei Altersteilzeitmodelle; nur beim Blockmodell (Aufteilung in Beschäftigungsphase und Freizeitphase) ist eine Altersteilzeitrückstellung zu bilden. Beim Teilzeitmodell (Reduzierung der wöchentlichen Arbeitszeit um 50 % für die Dauer des Altersteilzeitarbeitsverhältnisses) ist keine Rückstellungsbildung erforderlich.

Vorgehensweise

Die Rückstellung ist erstmals am Ende des Wirtschaftsjahres zu bilden, in dem die Altersteilzeit (Beschäftigungsphase) beginnt. Die Bemessungsgrundlage der Rückstellung sind die gesamten in der Freistellungsphase zu gewährenden Vergütungen als auch die Aufstockungsbeträge (vgl. BMF-Schreiben vom 28.03.2007 und vom 11.03.2008 sowie BFH-Urteil vom 30.11.2005) sowie sonstige Nebenleistungen (z. B. Urlaubs- und Weihnachtsgeld, Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung).

In Weinstadt gibt es Altersteilzeitfälle nach dem Blockmodell. Die entsprechenden Rückstellungen wurden gebildet. Da es sich um mittelfristige Rückstellungen handelt, war eine Abzinsung nicht erforderlich.

4.5.2. Altlastensanierungsrückstellungen

Unter Altlast versteht man eine gefahrenträchtige Verunreinigung des Bodens oder des Grundwassers (Kontamination). Der Grund der Verunreinigung liegt meist schon viele Jahre zurück und beruht auf eine frühere Nutzung des Grundstücks (Produktion) oder auf unsachgemäße Ablagerung von Abfallstoffen.

Ist die Kommune zur Sanierung von Altlasten verpflichtet, so hat sie dafür Rückstellungen zu bilden. Voraussetzung ist, dass die Altlast zum Bilanzstichtag vorliegt und der Kommune bekannt ist. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass eine hinreichende Konkretisierung der Verpflichtung besteht, so dass am Bilanzstichtag ernsthaft mit einer Inanspruchnahme gerechnet werden muss. Dies setzt eine vertragliche oder zivilrechtliche Bestimmung bzw. eine gesetzliche oder behördliche Anordnung zur Beseitigung der gefahrenträchtigen Verunreinigung des Bodens oder des Grundwassers voraus (konkretisierte wirtschaftliche Last). Analog dem Steuerrecht reicht es aus, wenn ein Gesetz oder eine Verwaltungsvorschrift ein bestimmtes Handeln innerhalb eines bestimmten Zeitraums vorschreibt und an die Verletzung Sanktionen geknüpft sind.

Bewilligte Fördermittel sind in Höhe des Bewilligungsbetrages von der ermittelten Rückstellungshöhe abzuziehen. Ergeht der Bewilligungsbescheid erst nach der Bildung der Rückstellung, so muss die jeweilige Rückstellung zu den nachfolgenden Jahresabschlussarbeiten um die Höhe des Bewilligungsbescheides gekürzt werden. Ebenso zu verfahren ist bei vertraglichen oder rechtlichen Regelungen bei Kostenerstattungen von Dritten.

Keine Rückstellung kann gebildet werden, wenn bei der aktuellen Nutzung des Grundstücks mangels vertraglicher Verpflichtung oder akuter Umweltgefährdung kein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht und eine Dekontamination nur bei einer Nutzungsänderung erforderlich wäre.

Die Rückstellung muss in Höhe der voraussichtlich anfallenden Sanierungsaufwendungen (ggf. einschließlich Gutachterkosten) ausgewiesen werden. Dabei ist von den zu erwartenden Gesamtkosten zum Zeitpunkt der Sanierung auszugehen.

Die Frage der Abzinsung richtet sich nach der Sanierungsdauer.

In Weinstadt sind nach derzeitigem Stand keine Rückstellungen für die Stilllegung und Nachsorge von Abfalldeponien von Altlasten zu bilden.

4.5.3. Gebührenausgleichsrückstellungen

Am Ende des Gebührenbemessungszeitraums entstehende Kostenüberdeckungen sind in den Gebührenkalkulationen der folgenden 5 Jahren zwingend gebührenmindernd zu berücksichtigen. Die Kostenüberdeckung hat damit den Charakter einer Verbindlichkeit gegenüber dem Gebührenzahler und ist daher bilanziell zu berücksichtigen.

Es sind kurzfristige Rückstellungen, d. h. es muss nicht abgezinst werden.

4.5.4. Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten

In die Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten sind alle mit einem Prozess (sowohl als Beklagter als auch Klagender) zusammenhängenden Aufwendungen einzukalkulieren, ggf. einschließlich (anteiligen) Streitwerts. Die Rückstellung darf sich dabei nur auf die Kosten der Instanz beziehen, in der der Prozess derzeit verhandelt wird. Die Kosten einer höheren Instanz dürfen erst dann in die Rückstellung einkalkuliert werden, wenn diese zum Verfahren herangezogen wird. Eine Rückstellung ist dann zu bilanzieren, wenn eine Streitsache **am Bilanzstichtag bereits rechtshängig ist**, unabhängig von der eigenen Einschätzung der Erfolgsaussichten.

Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten wurden zum Umstellungszeitpunkt für ein anhängiges Verfahren im Bereich des Hochbauamtes und ein Verfahren im Bereich des Ordnungsamtes gebildet.

4.5.5. Rückstellungen für drohende Verpflichtungen aus Bürgschaften

Grundsätzlich gilt, dass die Übernahme einer Bürgschaft alleine noch keine Rückstellungsbildung begründet. Übernommene Bürgschaften sind lediglich als Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre unterhalb der Bilanz auszuweisen, sofern diese nicht auf der Passivseite ausgewiesen werden. Ein Ausweis auf der Passivseite erfolgt nur, wenn eine tatsächliche künftige Inanspruchnahme zu erwarten ist!

Momentan sind keine Risiken bekannt, so dass auf die Rückstellungsbildung verzichtet werden kann.

4.5.6. Rückstellungen für Instandhaltungsstau

Grundsätzlich kommt die Bildung einer Rückstellung für (unterlassene) Instandhaltung nur dann in Betracht, wenn im betreffenden Haushaltsjahr notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Wartungs- oder Inspektionsarbeiten nicht durchgeführt werden konnten. Die Bildung einer Instandhaltungsrückstellung im NKHR ist nach § 21 Abs. 2 GemHVO weiterhin nur dann zulässig, wenn die Maßnahme innerhalb der dem Jahr der Bildung nachfolgenden 2 Haushaltsjahren nachgeholt wird. Ebenso muss es sich bei der Instandhaltung um Aufwand (siehe Ergebnishaushalt) handeln, da für unterlassene, investive Maßnahmen die Bildung einer Rückstellung nicht zulässig ist.

Wichtig:

Im Jahr der Nachholung der Instandhaltungsmaßnahme muss auf die Einplanung der notwendigen Liquidität im Rahmen des Finanzhaushalts geachtet werden. Hierdurch wird auch dokumentiert, dass die Maßnahme die der Rückstellung zugrunde liegt, tatsächlich auch nachgeholt wird.

Für die Eröffnungsbilanz werden keine Instandhaltungsrückstellungen für den Bereich „Gebäude“ gebildet.

4.5.7. (Gewerbe)Steuerrückstellungen

Kommune als Steuerschuldnerin

Bildung von Rückstellungen für zu erwartende Steuernachzahlungen für die im Haushalt geführten steuerpflichtigen Unternehmen und Einrichtungen (BgA); ungewisse Verpflichtungen aus Steuerschuldverhältnissen.

Kommune als Steuergläubigerin

Für hinreichend konkret zu erwartende einmalige hohe Steuerrückzahlungen (z. B. Gewerbesteuerückzahlungen wegen Zerlegungsstreitigkeiten oder Insolvenz) können Rückstellungen gebildet werden.

Auf die Bildung von Steuerrückstellungen für die Eröffnungsbilanz wird verzichtet.

4.5.8. Finanzausgleichsrückstellungen

Mit der Bildung von Rückstellungen für Umlagezahlungen im Rahmen des Finanzausgleichs und für die Kreisumlage kann eine stetige Erfüllung der kommunalen Aufgaben unterstützt werden, indem den Erträgen aus Steueraufkommen und Schlüsselzuweisungen in derselben Periode auch die aus diesen Erträgen im zweitfolgenden Jahr voraussichtlich resultierenden Umlagezahlungen als Aufwendungen zugeordnet werden. Empfohlen wird, Rückstellungen für die aufgrund außergewöhnlicher Mehreinnahmen im zweitfolgenden Jahr voraussichtlich zusätzlich fällig werdenden Umlagezahlungen zu bilden.

Bei der Rückstellungsbemessung kann neben dem voraussichtlichen (Mehr-) Aufwand für Umlagezahlungen auch der voraussichtliche (Minder-) Ertrag aus Schlüsselzuweisungen berücksichtigt werden.

Da jedoch die Berechnung der Finanzausgleichsrückstellungen aktuell noch nicht eindeutig geklärt ist, wird in der Eröffnungsbilanz auf den Ansatz von Rückstellungen verzichtet.

4.5.9. Rückstellungen für nicht genommene Urlaubstage und geleistete Überstunden

Am Bilanzstichtag nicht genommenen Urlaubstage des alten Haushaltsjahres können als Rückstellung in das neue Haushaltsjahr übertragen werden. Dasselbe gilt für am Bilanzstichtag nicht „abgefeierte“ Überstunden.

Auf die Bildung solcher Rückstellungen wird jedoch verzichtet, da der Aufwand für die jährliche Feststellung des Rückstellungsbetrags unverhältnismäßig zum Erkenntniswert ist, die jährlichen Schwankungen gering sind und im Falle der Rückstellungsbildung diese Rückstellungen dann dauerhaft zu ermitteln wären (Grundsatz der Bilanzkontinuität).

4.6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind die am Abschlussstichtag der Höhe und der Fälligkeit nach feststehenden Verpflichtungen. Grundsätzlich sind sämtliche Verbindlichkeiten zu passivieren, um dem Grundsatz der Vollständigkeit gerecht zu werden. Diese sind zum Abschlussstichtag einzeln zu bewerten.

4.6.1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Hierzu zählen die Verpflichtungen aus gegenseitigen Verträgen, die von der Gegenseite erfüllt sind, aber von uns noch nicht bezahlt worden sind. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn wir ein Zahlungsziel ausschöpfen.

Als vertragliche Vereinbarungen kommen insbesondere Kauf- und Werkverträge sowie Dienstleistungsverträge in Betracht.

4.6.2. Sonstige Verbindlichkeiten

Unter Sonstige Verbindlichkeiten versteht man einen Sammel- und Auffangposten. Zu den sonstigen Verbindlichkeiten gehören auch die antizipativen Abgrenzungen, soweit sie nicht schon einer spezielleren Verbindlichkeitsposition zugeordnet worden sind. Dabei handelt es sich um Leistungen auf vertraglicher oder gesetzlicher Basis, bei denen der Aufwand vor und die zugehörige Auszahlung nach dem Jahresabschlussstichtag liegt.

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe der tatsächlichen Zahlungsverpflichtung zu bilanzieren.

4.7. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Gemäß § 48 Abs. 2 GemHVO sind auf der Passivseite der Bilanz vor dem Abschlussstichtag erhaltene Einnahmen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, als Rechnungsabgrenzungsposten darzustellen. Bei (nahezu) jährlich gleichbleibenden Beträgen kann von einer Abgrenzung abgesehen werden.

Zum Bilanzstichtag sind die betroffenen Ertragskonten durch eine „Passive Rechnungsabgrenzung“ zu berichtigen.

Rechnungsabgrenzungsposten sind nicht zu verzinsen¹².

Grabnutzungsgebühren

Die Grabnutzungsgebühren werden von den Hinterbliebenen für die Überlassung von Reihengräbern oder für die Verleihung von Nutzungsrechten an Wahlgräbern am Anfang für die teilweise bis zu 50 Jahre andauernde Nutzung entrichtet. Für die Ermittlung dieses passiven Rechnungsabgrenzungspostens sind die im Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz auf die restlichen Nutzungszeiten der noch nicht aufgelassenen Gräber entfallenden Gebührenanteile festzustellen. Im Gegensatz zur bisherigen kameralen Behandlung werden die Grabnutzungsgebühren künftig nur in Höhe ihres Periodenanteils am entsprechenden Haushaltsjahr ergebniswirksam. Dagegen werden sie im Jahr der Zahlung in voller Höhe zahlungswirksam und stehen im Rahmen des Finanzplans bzw. der Finanzrechnung zu Finanzierungszwecken zur Verfügung¹³. In Weinstadt wird der Passive Rechnungsabgrenzungsposten Grabnutzungsgebühren mit Hilfe des NKF-Moduls des Software-Programms FIM (Friedhofsinformations- und managementsoftware) ausgewertet.

In der Regel bestehen bei den Kommunen verschiedene Grabarten, deren Liegedauern differenzieren (z. B. Reihengrab / Wahlgrab).

Für den laufenden Betrieb wird empfohlen, pro Grabart und entsprechender Liegedauer eine separate Berechnung des jährlichen Rechnungsabgrenzungspostens anhand der tatsächlichen Einzahlungen (Anschaffungs- und Herstellungskostenprinzip) durchzuführen (eventuell über eine Nebenrechnung). Die Verbuchung kann anschließend in Summe vorgenommen werden.

Sollten für die Vergangenheit die tatsächlichen Einzahlungen nicht vorliegen, kann für die Eröffnungsbilanz zur Vereinfachung auf einen jährlichen Durchschnittswert der gesamten Grabnutzungsgebühren zurückgegriffen werden. Auch für die Ermittlung der Restnutzungsdauer kann mit einem Durchschnittswert gerechnet werden.

Analog kann mit Grabpflegeverträgen verfahren werden. Bei Bestattungsvorsorgeverträgen bezieht sich die analoge Verfahrensweise lediglich auf die Ermittlung der Einzahlungsbeträge.

¹² Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, Stand: August 2014, S. 134

¹³ Vgl. GPA Geschäftsbericht 2006, S. 74