



GStB

Bilanzierung und Bewertung von Erbbaurechten

1. Bestellung eines Erbbaurechtes an einem unbebauten Grundstück

1.1. Vorbemerkung

Erbbaurechte sind grundstücksgleiche Rechte, die bürgerlich-rechtlich und im doppischen Rechnungswesen wie Grundstücke (bilanziell) behandelt werden. Bei dem Erbbaurechtsvertrag handelt es sich um einen schuldrechtlichen Vertrag, der notariell zu beurkunden ist. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen. Das aufgrund eines Erbbaurechtes errichtete Gebäude wird bürgerlich-rechtlich nicht wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens, sondern es ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes. Da der Erbbauberechtigte während der Dauer des Erbbaurechtes bürgerlich-rechtlicher Eigentümer des Gebäudes ist und auch als wirtschaftlicher Eigentümer anzusehen ist, hat dieser das Gebäude zu bilanzieren. Der Grund und Boden verbleibt im bürgerlich-rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum des Grundstückseigentümers und ist infolge dessen auch von diesem in seiner Bilanz auszuweisen. Erst bei Beendigung des Erbbaurechtes wird der Grundstückseigentümer auch bürgerlich-rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes.

1.2. Bilanzierung beim Erbbauberechtigten

Aufgrund des bürgerlich-rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentums an dem Erbbaurecht hat der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht in seiner Bilanz unter den grundstücksgleichen Rechten bzw. im Bereich des Infrastrukturvermögens als grundstücksgleiches Recht auszuweisen.

1.3. Bewertung des Erbbaurechtes

Erbbaurechte sind – so wie auch die Grundstücke – mit den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung

der aktivierungspflichtigen Anschaffungsnebenkosten zu bewerten. Hierzu gehören insbesondere die Aufwendungen, die der Erbbauberechtigte im Zusammenhang mit der Einräumung des Erbbaurechtes tätigt.

Dies sind:

- Notarkosten,
- Grundbuchgebühren,
- Maklerkosten,
- Grunderwerbsteuer.

Nicht zu dem Anschaffungskosten/Anschaffungsnebenkosten gehören die Verpflichtungen des Erbbauberechtigten zur einmaligen oder laufenden Zahlung eines Erbbauzinses. Entrichtet der Erbbauberechtigte laufend einen Erbbauzins, dann ist dieser im doppischen Rechnungswesen als Aufwand in der Ergebnisrechnung des jeweiligen Haushaltsjahres auszuweisen. Entrichtet er jedoch mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages einmalig einen Erbbauzins für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes, dann ist dieser über einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten periodengerecht auf die Haushaltsjahre, für die das Erbbaurecht eingeräumt wurde, zu verteilen.

1.4. Bilanzierung beim Erbbaupflichteten

Da der Grundstückseigentümer bürgerlich-rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer des Grundstückes bleibt, hat er das Grundstück weiterhin in seiner Bilanz mit seinen Anschaffungskosten auszuweisen.

1.5. Bewertung des Grundstücks nach der Einräumung eines Erbbaurechtes

Sofern für die Einräumung des Erbbaurechtes ein angemessenes Entgelt vereinbart wurde, bestehen keine Gründe für die Vornahme einer

außerplanmäßigen Abschreibung auf das Grundstück.

Räumt die Gemeinde im Rahmen der Erfüllung der gemeindlichen Aufgaben einem Dritten unentgeltlich ein Erbbaurecht ein, dann ist dennoch keine außerplanmäßige Abschreibung auf das Grundstück vorzunehmen, da unterstellt wird, dass die Gemeinde infolge der Einräumung des Erbbaurechtes künftig in angemessenem Umfang Aufwendungen für die Erfüllung der gemeindlichen Aufgaben einspart.

2. Übernahme von Erschließungskosten durch den Erbbauberechtigten

Bei den Erschließungskosten handelt es sich um ein zusätzliches Entgelt für die Einräumung des Erbbaurechtes.

Der Erbbauberechtigte muss hierfür einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bilden, der über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes erfolgswirksam linear aufgelöst wird.

Der Erbbaupflichtete hat korrespondierend einen passiven Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden, der über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes linear erfolgswirksam aufzulösen ist.

3. Sonderregelungen für die Bilanzierung des Erbbaurechtes in der gemeindlichen Eröffnungsbilanz

Sonderregelungen sind nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass für die zum Eröffnungsbilanzstichtag bestehenden Erbbaurechte die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen der Gemeinde vorliegen. Insoweit sind die Anschaffungskosten des Erbbaurechtes bekannt; es scheidet daher der Ansatz eines Vergleichs- oder Ersatzwertes aus.

Sofern aktive oder passive Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden sind, können diese aufgrund der vorliegenden vertraglichen Vereinbarungen ermittelt werden. Dies gilt sinngemäß auch für die ggf. zu bildenden Rückstellungen.

Heinz Deisenroth
Mittelrheinische Treuhand GmbH