



GStB

Erbbaurechte an bebauten Grundstücken

1. Vorbemerkung

Wird an einem bebauten Grundstück ein Erbbaurecht eingeräumt, gehen mit der Einräumung des Erbbaurechtes das bürgerlich-rechtliche und das wirtschaftliche Eigentum an dem Gebäude auf den Erbbauberechtigten über. Er hat das Gebäude zu bilanzieren. Es handelt sich hierbei um ein grundstücksgleiches Recht mit Bauten, das unter der entsprechenden Bilanzposition auszuweisen ist.

1.1. Bilanzierung beim Erbbauberechtigten

Das für die Einräumung des Erbbaurechtes vereinbarte Entgelt ist aufzuteilen auf den „Kaufpreis“ für das Gebäude und das Entgelt für die Einräumung des „eigentlichen“ Erbbaurechtes.

Erfolgte die Einräumung des Erbbaurechtes gegen die einmalige Zahlung eines Entgeltes, dann erfolgt die Aufteilung dieses Entgeltes entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen. Erfolgte keine vertragliche Aufteilung des Entgeltes, dann ist die Aufteilung wie folgt vorzunehmen:

Gesamtentgelt

- Barwert des während der Laufzeit des Vertrags anfallenden angemessenen eigentlichen Erbbauzinses. Als Bemessungsgrundlage für einen angemessenen Erbbauzins wird eine jährliche Verzinsung des Bodenwertes von 3,5% angesehen. Der Ermittlung des Barwertes ist ein Zinssatz von 5,5% zugrunde zu legen.

Kaufpreis für das Gebäude

Ist die Zahlung eines laufenden Entgeltes vereinbart worden, und ist im Vertrag eine sachgerechte Aufteilung vorgesehen worden, dann ist der auf das Gebäude entfallende Anteil des laufenden Entgeltes mit einem Zinssatz von 5,5% auf den Zeitpunkt des

Vertragsabschlusses zu kapitalisieren. In entsprechender Höhe ist eine Kaufpreisforderung einzustellen. Diese ist während der Dauer des Erbbaurechtes in jedem Haushaltsjahr unter Berücksichtigung der Verrechnung der jeweiligen fälligen Rate mit dem neuen Barwert in der Bilanz anzusetzen. Die Anpassung der Forderung ist mit dem jährlichen Erbbauzins, der als Ertrag in der Ergebnisrechnung auszuweisen ist, zu verrechnen. Der Verkaufspreis für das Gebäude ist in Höhe des kapitalisierten laufenden Entgeltes für die Gebäudeübertragung im Rechnungswesen zu berücksichtigen.

Ist im Vertrag keine oder keine sachgerechte Aufteilung des laufenden Entgeltes vorgenommen worden, dann ist aus der Rate ein angemessener Anteil für die Einräumung des eigentlichen Erbbaurechtes herauszurechnen (3,5% des Bodenwertes). Der verbleibende Teil ist wie zuvor beschrieben zu kapitalisieren und ergibt so den Verkaufspreis für das Gebäude.

Der Verkaufspreis für das Gebäude ist als solcher in der Finanzrechnung als „Investitionseinzahlung“ und in der Ergebnisrechnung bei der Ermittlung eines Buchgewinns oder -verlustes zu berücksichtigen. Der Erbbauzins ist über die Bildung eines passiven Rechnungsabgrenzungspostens über die Laufzeit des Erbbaurechtes periodengerecht abzugrenzen. Er ist in den entsprechenden Haushaltsjahren als „Sonstiger Ertrag“ auszuweisen.

1.2. Bilanzierung beim Erbbauberechtigten

Die Bilanzierung beim Erbbauberechtigten erfolgt grundsätzlich spiegelbildlich zur Bilanzierung beim Erbbauberechtigten.

Die Erbbauzinsen sind daher aufzuteilen in die Anschaffungskosten für das Gebäude und ein laufen-

des Nutzungsentgelt für die Einräumung des eigentlichen Erbbaurechtes.

Sofern im Erbbaurechtsvertrag eine sachgerechte Aufteilung vorgenommen wurde, ist diese auch maßgeblich für die Bilanzierung. Fehlt eine solche Vereinbarung im Vertrag, wird ein jährlicher Erbbauzins von 3,5% des Bodenwertes für allgemein angemessen angesehen. Der über den laufenden Erbbauzins hinausgehende Betrag ist als Anschaffungskosten des Gebäudes zu bilanzieren.

Kaufpreis für das Gebäude

Ist die Zahlung eines laufenden Entgeltes vereinbart worden, und ist im Vertrag eine sachgerechte Aufteilung vorgesehen worden, dann ist der auf das Gebäude entfallende Anteil des laufenden Entgeltes mit einem Zinssatz von 5,5% auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu kapitalisieren. In entsprechender Höhe ist eine Kaufpreisverbindlichkeit einzustellen. Diese ist in jedem Haushaltsjahr unter Berücksichtigung der Verrechnung der jeweiligen fälligen Rate mit dem neuen Barwert in der Bilanz anzusetzen. Die Anpassung der Verbindlichkeit ist mit dem jährlich gezahlten Erbbauzins, der als Aufwand in der Ergebnisrechnung ausgewiesen ist, zu verrechnen. Der Kaufpreis für das Gebäude ist in Höhe des kapitalisierten laufenden Entgeltes für die Gebäudeübertragung im Rechnungswesen zu berücksichtigen.

Der Kaufpreis für das Gebäude ist als solcher in der Finanzrechnung als „Investitionsauszahlung“ zu berücksichtigen. Der Erbbauzins ist über die Bildung eines aktiven Rechnungsabgrenzungspostens über die Laufzeit des Erbbaurechtes periodengerecht abzugrenzen. Er ist in den entsprechenden Haushaltsjahren als „Sonstiger Aufwand“ auszuweisen.

Heinz Deisenroth
Mittelrheinische Treuhand GmbH