



GStB

## Bilanzierung und Bewertung von Erbbaurechten (II)

### 1. Herstellungskosten für die auf dem Erbbaurecht erstellten Gebäude

Der Erbbauberechtigte hat die Herstellungskosten des Gebäudes – ggf. unter Berücksichtigung von angemessenen Gemeinkosten und von Bauzeitzinsen – zu aktivieren, da er bürgerlich-rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes während der Dauer des Erbbaurechtes ist. Das Gebäude ist über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die in der landeseinheitlichen Abschreibungstabelle festgelegt ist, abzuschreiben. Nur in den Fällen, in denen die Dauer des eingeräumten Erbbaurechtes kürzer als die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes ist und beim Ablauf des Erbbaurechtes das Gebäude entschädigungslos auf den Erbbaupflichtigen übergehen soll, erfolgt eine Abschreibung über die kürzere Dauer des eingeräumten Erbbaurechtes. Wird ein Erbbaurecht vorzeitig beendet, ist ein noch vorhandener Restbuchwert erfolgswirksam als „sonstiger Aufwand in der Ergebnisrechnung“ zu berücksichtigen.

### 2. Beendigung des Erbbaurechtes

Mit Beendigung des Erbbaurechtes geht das Eigentum an dem Gebäude von dem Erbbauberechtigten auf den Erbbaupflichtigen über.

#### 2.1. Bilanzierung beim Erbbaupflichtigen

Zahlt der Grundstückseigentümer eine Entschädigung, dann hat er diese Verpflichtung bei Beendigung des Erbbaurechtes zu passivieren. In gleicher Höhe hat er die Anschaffungskosten des Gebäudes zu aktivieren.

Zahlt der Grundstückseigentümer eine Ablösung zur Aufhebung des Erbbaurechtes an den Erbbauberechtigten, um danach auf dem Grundstück ein neues Gebäude zu errichten, dann hat er diese Zahlung als Anschaffungskosten für das neu zu errichtende Gebäude zu aktivieren. Ebenfalls aktivierungspflichtig sind eventuelle Kosten für den Abriss des vorhandenen Gebäudes.

Zahlt der Grundstückseigentümer von Gesetzes wegen keine Entschädigung (Aufhebung des Erbbaurechtes gem. § 26 ErbbauVO – soweit vertraglich nichts anderes vereinbart ist), dann hat er das Gebäude mit dem beizulegenden Wert zu aktivieren und über die neu einzuschätzende wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die nicht länger sein darf als die in der landeseinheitlichen Abschreibungstabelle festgelegte Gesamtnutzungsdauer, abzuschreiben. Die Gegenbuchung des Gebäudewertes erfolgt auf einem Sonderposten.

Erfolgt eine vertraglich vereinbarte entschädigungslose Übertragung des Gebäudes, dann ist in der Höhe des voraussichtlichen Gebäudewertes zum Zeitpunkt der Übertragung ein zusätzliches Nutzungsentgelt zu sehen, das beim Abschluss des Erbbaurechtsvertrages in einen passiven Rechnungsabgrenzungsposten einzustellen ist. Gleichzeitig ist in entsprechender Höhe ein Übertragungsanspruch (Sonstiger Vermögensgegenstand) zu aktivieren. Während der Laufzeit des Erbbaurechtes ist der passive Rechnungsabgrenzungsposten planmäßig linear aufzulösen. Zum Übertragungszeitpunkt ist dann das Gebäude zu aktivieren und der aktivierte Übertragungsanspruch gegen zu buchen.

Erfolgt die Übertragung des Gebäudes entschädigungslos aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung, dann ist in der Höhe des Gebäudewertes ein zusätzliches Nutzungsentgelt des Erbbauberechtigten zu sehen, das beim Vertragsabschluss in einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten einzustellen ist. Die Gegenbuchung erfolgt auf den Bilanzposten „Sonstige Rückstellungen“ wegen der Verpflichtung zur entschädigungslosen Übertragung des Gebäudes. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten wird über die Dauer des Erbbaurechtes planmäßig linear aufgelöst.

#### 2.2. Bilanzierung beim Erbbauberechtigten

Der Erbbauberechtigte hat das Gebäude zum Zeitpunkt der Übertragung (Ende des Erbbaurechtes) auszubuchen. In Höhe des dann ggf. noch vorhandenen Restbuchwertes ist ein „Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens“ in der Ergebnisrechnung zu berücksichtigen. Der Verlust wird durch eine ggf. zu zahlende Entschädigung vermindert.

Erfolgt die Übertragung des Gebäudes entschädigungslos aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung, dann ist in der Höhe des Gebäudewertes ein zusätzliches Nutzungsentgelt des Erbbauberechtigten zu sehen, das beim Vertragsabschluss in einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten einzustellen ist. Die Gegenbuchung erfolgt auf den Bilanzposten „Sonstige Rückstellungen“ wegen der Verpflichtung zur entschädigungslosen Übertragung des Gebäudes. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten wird über die Dauer des Erbbaurechtes planmäßig linear aufgelöst.

Scheidet eine Entschädigungszahlung aufgrund einer gesetzlichen Regelung aus (Aufhebung des Erbbaurechtes gem. § 26 ErbbauVO – soweit vertraglich nichts anderes vereinbart ist), dann sind insoweit keine bilanziellen Konsequenzen zu ziehen.

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

### 3. Übernahme von Erschließungskosten durch den Erbbauberechtigten

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

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

Der Erbbauberechtigte hat das Gebäude zum Zeitpunkt der Übertragung (Ende des Erbbaurechtes) auszubuchen. In Höhe des dann ggf. noch vorhandenen Restbuchwertes ist ein „Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens“ in der Ergebnisrechnung zu berücksichtigen. Der Verlust wird durch eine ggf. zu zahlende Entschädigung vermindert.

Heinz Deisenroth  
Mittelrheinische Treuhand GmbH