

Thema:

Herstellungskosten aufgrund wesentlicher Verbesserung

Fragestellung:

Die Gemeinde ist im Besitz eines Gebäudes, welches gleichermaßen als gemeindeeigener Kindergarten, Gemeindesaal und Jugendraum genutzt wird.

Im Rahmen der Umsetzung und Einführung der kommunalen Doppik zum 01.01.2008 in der Verbandsgemeinde, wurde das Gebäude gem. Gebäudesachwertverfahren bewertet.

Der ermittelte Gebäudewert lag bei 22.598,78 €.

Wie jedoch bekannt war, sollte das Gebäude saniert werden. In einem ersten Bauabschnitt, mit welchem bereits Mitte 2007 begonnen wurde, sollten folgende Maßnahmen zum Tragen kommen:

- neues Dach
- Austausch der Eingangstür
- Neuverglasung der vorhandenen Fenster
- Wärmedämmung

Im Zuge der Bauarbeiten wurde festgestellt, dass die Zwischendecke von Schimmel befallen ist. Auch diese muss - entgegen den ursprünglichen Planungen - saniert werden.

Die geschätzten Baukosten belaufen sich auf ca. 78.000,00 €. Sie übersteigen somit den Gebäudewert, was zur Folge hat, dass gem. Bewertungsrichtlinie eine Rückstellung in Höhe von 55.401,22 € zu bilden ist und das Gebäude mit 1,00 € zu bewerten ist.

Die o.g. unterlassenen Instandsetzungsmaßnahmen stammen noch aus kameralen Vorjahren.

Fraglich ist, ob das o.g. Bündel von Maßnahmen als Herstellungskosten anzusehen ist oder ob es sich lediglich um Maßnahmen zur Erhaltung der Betriebsbereitschaft (also Erhaltungsaufwand) handelt.

Lösungsansatz:

Die Kosten der von Ihnen beschriebenen Sanierungsmassnahmen sind keine aktivierungsfähigen Herstellungskosten.

Grundsätzlich sind Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen nachträgliche Herstellungskosten, wenn sie zu einer über den ursprünglichen Zustand des Gebäudes hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Allerdings kann aus der Art der Baumassnahmen und der

Höhe des dadurch bedingten Aufwands allein nicht auf das Vorliegen einer wesentlichen Verbesserung geschlossen werden. Das gilt auch dann, wenn damit eine werterhöhende Modernisierung verbunden ist, die dem Haus lediglich den zeitgemäßen Standard wiedergibt, den es ursprünglich besessen, aber durch den technischen Fortschritt verloren hatte; das Anpassen des Hauses an die Zeitumstände bedeutet keine Änderung im Wesen. Eine Verbesserung ist nur dann wesentlich, wenn - nach objektiven Maßstäben - über die zeitgemäße Erneuerung hinaus der Gebrauchswert des Hauses im Ganzen deutlich erhöht wird.

Die von Ihnen beschriebenen Maßnahmen gehen, wiewohl es sich um sehr aufwendige Maßnahmen handelt, nicht über eine Instandsetzung hinaus. Eine wesentliche Verbesserung des Gebäudes ist daher nicht ersichtlich.

Zu diesem Themenkomplex befindet sich eine Arbeitshilfe in der Abstimmungsphase mit den Projektteilnehmern. Bei Vorliegen wird diese auf der Internet-Seite des Projektes veröffentlicht. Mit Hilfe dieser Leitlinie empfehlen wir Ihnen, den Sachverhalt bezüglich der durchgeführten Maßnahmen detailliert zu prüfen.
