

Thema:

Außenanlagen; Restnutzungsdauer und Gebäudesanierung

Fragestellung:

Ich habe u.a. eine Frage hinsichtlich der Wertefortschreibung bei Baumaßnahmen. Sicherlich wissen Sie, dass die meisten Baumaßnahmen Sanierungen, wie beispielsweise neue Fußböden, neue Leitungen, aber auch neue Fenster oder gar eine Umstellung auf eine Erdwärmeheizungsanlage sind. Gemäß § 34 Abs. 3 Satz 1 entstehen Herstellungskosten bei Erweiterung und bei einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung. Bei der Gebäudesachwertberechnung wurden mit Hilfe von Ausstattungsstandard und Modernisierungsstand in den dafür vorgesehenen Formblättern ein Ausstattungsstandard sowie ein Modernisierungsstand errechnet. Dieses führte dann zu einem fiktiven Herstellungsdatum und auch einem Herstellungswert.

1. Wie muss zukünftig bei der Wertefortschreibung bei Baumaßnahmen hinsichtlich von investiven sowie mit nicht investiven Kosten vorgegangen werden bzw. wie genau ist zu Buchen? Wie wird zukünftig die neue Restnutzungsdauer ermittelt?

Beispiel:

Es werden neue Fenster und neue Böden sowie eine neue ökologischere Heizung eingebaut. Das sind ja die klassischen nicht investiven Maßnahmen bei Sanierungen die für sich keine wesentliche Verbesserung darstellen.

2. In der Empfehlung zur Erfassung und Erstbewertung (S. 12) können Außenanlagen mit 10 % des Gebäudewertes angesetzt werden. Was ist mit
 - „ist Sachgerecht auf die vorhandenen Vermögensgegenstände der Außenanlagen aufzuteilen“ und
 - „jeweils über die verbleibende Restnutzungsdauer abzuschreiben“ gemeint?

Abschreibungsdauer von was, wie lange bzw. ab wann ist abzuschreiben dem fiktiven oder dem tatsächlichen Datum?

Lösungsansatz:

1. Nach der erstmaligen Ermittlung der Restnutzungsdauer bleibt diese von nachträglichen Unterhaltungsmaßnahmen unberührt. Bezüglich der Abgrenzung von Investitionen und Unterhaltungsmaßnahmen und den bilanziellen Auswirkungen von aktivierungsfähigen (General-) Sanierungen wird eine Arbeitshilfe für die Kommunen vorbereitet, die nach endgültiger Abstimmung mit den Projektbeteiligten auf der Internet-Seite des Projektes veröffentlicht wird.

2. Die von Ihnen zitierten Empfehlungen stammen aus dem Abschlussbericht vom Juni 2005. In ihrer aktuellen Fassung vom September 2006 sehen die Empfehlungen zur Ersterfassung und Erstbewertung vom Vermögen etc. auf Seite 16 grundsätzlich eine Bewertung mit den fortgeschriebenen tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten beziehungsweise, nachrangig, eine Zugrundelegung von Vergleichswerten vor.
3. Nur falls auch Letztere nicht vorliegen kommt eine Bewertung mit einem pauschal ermittelten Wert in Höhe von 10 % des Gebäudewertes in Betracht. Die sachgerechte Aufteilung beruht auf der Annahme, dass die Außenanlagen aus mehreren selbstständigen Vermögensgegenständen bestehen, auf die ein Gesamtwert von 10 % des Gebäudewertes aufzuteilen ist (z.B. Wege, Beleuchtung, Einfriedung). Für die einzelnen Vermögensgegenstände der Außenanlagen ist dann jeweils grundsätzlich die Restnutzungsdauer neu einzuschätzen.
