Thema:

Sonderposten bei Instandhaltungsstau

Fragestellung:

Bei der Gebäudebewertung haben wir mit Hilfe des Sachwertverfahrens einen vorhandenen Instandhaltungsstau aktiv vom Gebäudewert abgesetzt.
Muss diese Wertminderung beim Anlagevermögen analog auch bei dem dazugehörigen Sonderposten erfolgen, wenn die Beseitigung des Instandhaltungsstaus innerhalb der nächsten drei Jahre geplant ist?

Lösungsansatz:

Bei der Absetzung eines Instandhaltungsstaus vom Gebäudewert ist der dem Gebäude zuzuordnende Sonderposten entsprechend aufzulösen, da die Absetzung als außerplanmäßige Abschreibung auf das Gebäude zu behandeln ist.

Die Behebung des Instandhaltungsstaus ist buchungssystematisch wie folgt zu behandeln:

1. Die Kosten werden per Aufwand an Bank gebucht.
2. Die Wertsteigerung des Gebäudes wird per Gebäude an Ertrag aus Zuschreibung Anlagevermögen gebucht.
3. Die Finanzrechnung wird durch eine Buchung per Auszahlung für Unterhaltung an Auszahlung für Investitionen korrigiert.

Im Fall, dass der Instandhaltungsstau beseitigt wird, entfällt eine nachträgliche Zuschreibung des zuvor außerplanmäßig aufgelösten Sonderpostens. Erhält die Kommune eine Förderung für die Instandhaltung, wird insofern ein neuer Sonderposten gebildet. Nur für den Fall, dass der Grund für eine außerplanmäßige Abschreibung entfällt, ohne dass Maßnahmen erforderlich waren, erfolgt eine aufwandswirksame Zuschreibung des Sonderpostens in Analogie zur ertragswirksamen Zuschreibung des Anlagevermögens.

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-