

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 Auflösung des Sonderpostens ist durch eine Zuschreibung auf den Sonderposten zu korrigieren. Dazu wird gebucht: per Aufwand aus Zuschreibung Sonderposten an Sonderposten.
4. Die Finanzrechnung wird durch eine Buchung per Auszahlung für Unterhaltung an Auszahlung für Investitionen korrigiert.
