

Thema:

Von Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde genutzte Gebäude

Fragestellung:

Mehrere Ortsgemeinden im Bereich der Verbandsgemeinde XXX sind Eigentümerin eines Grundstückes mit aufstehendem Gebäude, welche für Zwecke des Brandschutzes und für Zwecke der Ortsgemeinde genutzt werden.

Da die überwiegende Nutzung nicht dem Brandschutz dient, gingen die Gebäude im Rahmen der Aufgabenübergangsverordnung nicht auf die Verbandsgemeinde über.

Die Nutzungsrechte wurden ohne detaillierte Regelung (z.B. Kostenbeteiligungen, Flächenangaben, etc.) in Form von Grunddienstbarkeiten festgeschrieben.

Hinsichtlich der Bilanzierung stellt sich uns die Frage der korrekten Zuordnung.

Aus unserer Sicht wird der Gesamtwert des Gebäudes bei der Ortsgemeinde als Eigentümerin bilanziert. In Höhe eines sachgerecht zu ermittelnden Wertes (z.B. Flächenanteile) wird der Anteil den die Verbandsgemeinde zu Zwecken des Brandschutzes nutzt als Sonderposten bei der Ortsgemeinde passiviert.

In gleicher Höhe ist bei der Verbandsgemeinde ein immaterieller Vermögenswert als Nutzungsberechtigte zu aktivieren.

Diese Vorgehensweise entspricht nach unserem Verständnis den Beschreibungen im doppischen Kommunalbrevier (S. 415).

Fraglich aus unserer Sicht ist allerdings, dass gemäß § 2 V der GemEBilBewVO nicht entgeltlich erworbene Vermögensgegenstände nicht bilanziert werden dürfen.

Bei der Problemlösung bitten wir ebenfalls darauf einzugehen, ob die Berücksichtigung eines Sonderpostens bzw. der Wertminderung nur bei den Gebäuden oder auch bei den Grundstücken zu berücksichtigen ist.

Lösungsansatz:

Sie haben die Vorgehensweise bei der bilanziellen Abbildung der gemischt genutzten Gebäude zutreffend beschrieben. Diese Vorgehensweise entspricht den Regelungen aus Abschnitt 2.4 der Bilanzierungsrichtlinie.

Der Ansatz des nicht entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstands ist eine Ausnahme zur Regelung des § 2 Abs. 5 GemEBilBewVO.

Die vorgenannte Regelung bezieht sich nur auf die betreffenden Gebäude, nicht auf den Grund und Boden des gemischt genutzten Grundstücks.

Der durch Dienstbarkeiten belastete Grund und Boden der Ortsgemeinde ist im Wert zu vermindern, wenn die Dienstbarkeiten unentgeltlich eingeräumt wurden (vgl. § 3 Abs. 4 p, s GemEBilBewVO). Wurde der Verbandsgemeinde eine Dienstbarkeit entgeltlich eingeräumt, vermindert sich der Grundstückswert bei der Ortsgemeinde nicht; die Verbandsgemeinde hat in diesem Fall einen immateriellen Vermögensgegenstand als Nutzungsberechtigter zu aktivieren.
