

Thema:

Bewertung von Grundstücken nach einem Umlegungsverfahren

Fragestellung:

Die Veranschlagung der Baulandumlegung erfolgte kameral über den Vermögenshaushalt. Auf der Einnahmenseite wurden die von den Bürgern zu erbringenden Geldleistungen gebucht. Auf der Ausgabenseite wurden die Geldleistungen der Gemeinde an die Bürger sowie die Katasterrechnung für das komplette Baugebiet abgewickelt. Ein evtl. Fehlbetrag wurde somit, wenn notwendig, über Kredite vorfinanziert. Die später realisierten Bauplatzerlöse haben den Vermögenshaushalt wiederum entlastet.

Frage 1:

Wie sind sowohl die Geldleistungen im Umlegungsverfahren als auch die Katastergebühren (i.d.R. können dies mehrere 10-tausend € sein) im doppelten Haushalt zu veranschlagen bzw. zu buchen, verknüpft mit der Frage der Finanzierbarkeit durch Kredite?

Frage 2:

Mit welchem Wert sind die Gemeindebauplätze zu aktivieren, wenn die Gemeinde keine Einlageflächen eingebracht hat. Ist hier der Umlegungswert anzusetzen? Hat der später festgelegte politische Verkaufspreis Auswirkungen auf die Aktivierung?

Lösungsansatz:

Gemäß dem Abschlussbericht zur Bewertungsrichtlinie, S. 12, sind Grundstücke, die durch Flurbereinigungs-, Umlegungs- o.ä. Verfahren erworben wurden, wie Grundstücke zu bewerten, die im Tauschwege erworben wurden. Die erhaltenen Grundstücke sind grundsätzlich mit dem Wert der hingegebenen Grundstücke zu bewerten. Eine Realisierung möglicher Wertsteigerungen zwischen dem Zeitpunkt der Anschaffung der hingegebenen Grundstücke und dem Zeitpunkt des Erwerbs der im Tausch erhaltenen Grundstücke ist unzulässig.

Mögliche Ausgleichszahlungen, die die Gemeinde erhalten (oder gezahlt) hat, wirken sich wertmindernd (oder werterhöhend) auf die erworbenen Grundstücke aus. Erhaltene und gezahlte Ausgleichszahlungen können daher nicht zu Erträgen oder Aufwendungen führen. Gezahlte Ausgleichsleistungen führen zu Anschaffungskosten und dürfen – die Genehmigung durch die Kommunalaufsicht vorausgesetzt – durch Kredite finanziert werden.

Hat die Gemeinde keine eigenen Flächen eingeworfen, so sind in der Regel die geleisteten Ausgleichszahlungen höher als die erhaltenen Ausgleichszahlungen. Die durch die Umlegung erhaltenen Bauplätze sowie sämtliche Grundstücke für Erschließungsanlagen sind dann insgesamt mit der Differenz zwischen den erhaltenen und den gezahlten Ausgleichszahlungen anzusetzen.

Der Wert ist sachgerecht (z.B. anhand der jeweiligen Grundfläche) auf die Bauplätze und die Grundstücke der Erschließungsanlagen aufzuteilen.

Die von der Gemeinde gezahlten Katastergebühren sind keine Herstellungskosten der erhaltenen Grundstücke, da sie den Grundstücken nicht einzeln zugerechnet werden können. Sie sind laufender Aufwand. Eine Finanzierung über Kredite ist ausgeschlossen.

Der geplante Verkaufspreis der Bauplätze ist für deren Bewertung irrelevant, sofern er höher ist als die über die nach geschilderter Methode berechneten Werte. Sofern der erwartete Verkaufserlös niedriger ist als der ermittelte Wert, sind die Bauplätze gemäß § 35 Abs. 5 GemHVO auf den niedrigeren Stichtagswert abzuschreiben.
