

Thema:

Baumängel / Bauschäden bei Gebäuden

Fragestellung:

Wir haben ein gemeindeeigenes Gebäude, das als Obdachlosenunterkunft genutzt wird. Dieses Gebäude, Baujahr 1949, wurde im Jahre 1994 durch die Gemeinde von Privat käuflich erworben. Kaufpreis und Anschaffungsnebenkosten sind bekannt.

Nun weist dieses Gebäude Baumängel auf. Diese sind auch noch höher, als der Restbuchwert zum Eröffnungsbilanzstichtag.

Uns ist bekannt, dass Baumängel / Bauschäden im Rahmen des Gebäudesachwertverfahrens offen aktivisch in Abzug gebracht werden.

Wir haben jedoch in der uns zugänglichen Literatur nirgendwo einen Hinweis darauf bekommen, dass dieser Abzug auch dann zulässig ist, wenn die Bewertung nach fortgeschriebenen AHKs und eben nicht nach dem Gebäudesachwertverfahren erfolgt.

Unterstellt, auch bei diesem Bewertungsverfahren kann der offene aktivische Abzug gemacht werden: wenn dann in Folgejahren die Bauschäden beseitigt werden, erfolgt dann eine Zuschreibung in Höhe der Feststellungen aus der Bewertung (darüber hinaus = Aufwand)?

Lösungsansatz:

Die offene Absetzung von Gebäudemängeln vom Gebäudewert kommt nur bei Durchführung des Gebäudesachwertverfahrens in Betracht. Bei einem mit Herstellungskosten bewerteten Gebäude können die Bauschäden allerdings im Wege der außerplanmäßigen Abschreibung bei der Erstbewertung des Gebäudes berücksichtigt werden.

Werden die Bauschäden in einem Haushaltsjahr nach dem Eröffnungsbilanzstichtag beseitigt, ist eine Zuschreibung in dem Umfang vorzunehmen, in dem die Beseitigung erfolgt ist.
