

Thema:

Bewertung von Baugebieten im Bau und Straßen

Fragestellung:

1. Im Bau befindliche Baugebiete

In verschiedenen Ortsgemeinden werden in Baugebieten erhebliche Kosten aufgewandt, Baustellen werden nach und nach über Jahre verkauft. Nicht selten ist im Baugebiet lediglich eine Baustraße mit Straßenbeleuchtung und Kanalisation vorhanden. Der endgültige Straßenausbau erfolgt völlig unterschiedlich, ggf. nach zwei Jahren, in einigen Fällen aber auch erst nach z.B. 10 Jahren. Der endgültige Ausbau erfolgt i.d.R. erst nach Verkauf der letzten Baustellen. Müssen oder dürfen die gesamten Kosten dieser Baugebiete bis zur endgültigen Straßenherstellung als „Anlagen im Bau“ geführt werden? Können Straßenbeleuchtung und Oberflächenentwässerung ebenfalls „Anlage im Bau“ bleiben, oder sind diese vorher, ab Nutzung, zu aktivieren. Die Sonderposten / Anzahlungen auf Sonderposten (Beiträge) sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht genau bekannt, sondern nur Abschläge.

Bei Beginn Doppik zum 01.01.2009 wären also in die Eröffnungsbilanz die tatsächlich zum 31.12.2008 verausgabten Kosten als „Anlage im Bau“ bzw. „Anzahlungen auf Sonderposten“ einzustellen und in Folgejahren auf die entsprechenden Anlagegüter aufzuteilen und umzubuchen.

2. Straßenbewertung

Lt. Orientierungsprüfung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz soll bei der Straßenbewertung auch bei stark ausgeprägten Mängeln grundsätzlich ein Restbuchwert von 30 % der ursprünglichen Herstellungskosten verbleiben.

Sind diese 30 % bezogen auf die erstmalige Erfassung (in Eröffnungsbilanz also keine Straßen mit weniger als 30 % Restbuchwert erfassen) oder dürfen alle Straßen (auch künftig) nicht unter 30 % des ursprünglichen Wertes abgeschrieben werden (also nicht auf 1,00 Euro abschreiben, sondern jede Straße muss mit unterschiedlichem Restbetragswert in Höhe von 30 % verbleiben)?

Im letzteren Fall stellt sich die Frage, was zu tun ist, wenn die Straße nochmals ausgebaut wird. Wird dann nur noch eine Zuschreibung zu den noch verbliebenen 30 % vorgenommen? Was geschieht mit den Sonderposten? Werden diese ganz, oder auch nur bis 30 % aufgelöst?

Lösungsansatz:**1. Im Bau befindliche Erschließungsanlagen**

Erstreckt sich die Herstellung einer Straße über den Abschlussstichtag 31. Dezember, so ist diese als „Anlage im Bau“ in der Bilanz auszuweisen. Nach der Fertigstellung der Straße erfolgt eine Umbuchung der „Anlage im Bau“ an das Infrastrukturvermögen. Nach der Fertigstellung ist die Straße über die wirtschaftliche Nutzungsdauer entsprechend der Abschreibungstabelle des Landes abzuschreiben. Insofern ist eine sog. „Baustraße“ eine Anlage im Bau.

Da die Straßenbeleuchtung und die Oberflächenentwässerung eigene Vermögensgegenstände darstellen, erfolgt deren Aktivierung unabhängig von der Straße zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung.

Sonderposten für Erschließungsbeiträge können gebildet werden, sobald die Beiträge erhoben werden. Auf den Zahlungseingang kommt es hierfür nicht an. Werden Vorausleistungen auf Ausbaubeiträge erhoben, sind diese als „Anzahlungen auf Sonderposten“ zu passivieren. Mit der Fertigstellung der Straße erfolgt eine Umbuchung der „Anzahlungen auf Sonderposten“ auf „Sonderposten für erhaltene Beiträge“. Der Sonderposten ist entsprechend der Abschreibung der Straße aufzulösen, also ab der Fertigstellung.

2. Straßenbewertung

Die Ausführungen in der Orientierungsprüfung des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz betreffen die Erfassung und Bewertung von Straßen anhand von Erfassungsbögen für die Eröffnungsbilanz. Nach Aufstellung der Eröffnungsbilanz sind die Straßen grundsätzlich bis zu einem Erinnerungswert von 1,00 Euro abzuschreiben.

Ggf. sind Straßen nur bis zu einem Restbuchwert von 30 v.H. des Buchwerts zum Eröffnungsbilanzstichtag abzuschreiben, wenn zur Herstellung der Straße in erheblichem Umfang Gelände abgetragen (Geländeeinschnitt) oder aufgeschüttet (Damm) worden ist, da Geländeeinschnitt und Damm keinem Werteverzehr unterliegen. Nachträgliche Herstellungskosten werden diesem Restbuchwert wieder hinzugerechnet.

Wird eine Straße nur bis zu einem Restbuchwert von 30 v.H. abgeschrieben, erfolgt auch nur eine Auflösung des Sonderpostens bis zu einem Restwert von 30 v.H.
