

Thema:

Bewertung von Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum

Fragestellung:

Die Stadtbücherei ist einem Gebäudekomplex untergebracht. Neben dem Teileigentum Stadtbücherei besitzt die Stadt auch daraus resultierende Anteile am Gemeinschaftseigentum. Gleiches gilt für die Wohnungsbau GmbH, die allerdings erheblich mehr Eigentum besitzt. Es hat sich herausgestellt, dass die Tiefgarage komplett saniert werden muss und sowohl die Wohnungsbau GmbH als auch die Stadt entsprechend ihrem Gemeinschaftseigentum zur Kasse gebeten werden wird. Die Sanierung wird laut Angaben der Wohnungsbau GmbH, wenn überhaupt, dann nur eine minimale (höchstens 10 %) Verbesserung gegenüber dem Sollzustand erbringen. Aus diesem Grund wird der Vorgang von der Wohnungsbau GmbH rein als Aufwand behandelt. Der Entwurf des Haushaltsplans 2009 der Stadt sieht folgendes vor:

1. Allgemein

Es ist auf dem Konto 785930 (= Auszahlungen für Baumaßnahmen) eine Auszahlung in Höhe von 240.000 € vorgesehen; diese Investition bezieht sich auf das Aktivkonto 091022 = Sonderumlage Sanierung Tiefgarage (Anteil Bücherei)

Das Bilanzkonto 091 weist laut Kontenrahmenplan „Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen“ aus.

2. Zuordnung der Auszahlung aus Sicht der Stabsstelle Rechnungsprüfung

Unserer Meinung nach handelt es sich bei der Zahlung nicht um eine Investition, sondern um reine Unterhaltskosten. Selbst wenn man eine Investition bejahen würde, wäre die gewählte Bilanzposition falsch. „Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen“ sind auszuweisen, wenn Zahlungen auf ein schwebendes Geschäft geleistet werden, das den entgeltlichen Erwerb eines Vermögensgegenstandes zum Inhalt hat. Dies trifft hier nicht zu.

Wenn überhaupt wäre unseres Erachtens das Aktivkonto 0342 (Bebaute Grundstücke-Büchereien, Bibliotheken) auszuweisen.

3. Bilanzkonten bei Wohnungseigentum

Es stellt sich für uns die grundsätzliche Frage, wie bei einer Wohnanlage mit Gemeinschaftseigentum und Teileigentum (bzw. Sondereigentum) der Vermögensgegenstand zu veranschlagen ist. Ist bei diesen Objekten das Gemeinschaftseigentum (anteilige Anschaffungskosten für Flure, Treppenhäuser, Tiefgaragen usw. sowie der anteilige Grundstückswert) separat zu erfassen oder wird dieser ermittelte Wert dem Teileigentum zugeordnet und entsprechend dargestellt? Wie erfolgt die Abschreibung?

Bei unserem konkreten Fall wäre, wenn überhaupt, das Gemeinschaftseigentum betroffen, da ausschließlich hier die Maßnahmen durchgeführt werden. Müsste gegebenenfalls dieser Wert im Rahmen der Eröffnungsbilanz als Bauschaden gemindert und nach Durchführung der Renovierungsarbeiten wieder aufgeholt werden oder wäre eine Rückstellung wegen unterlassener Instandhaltung zu bilden mit der Folge, dass der Vorgang im Haushalt 2009 überhaupt nicht auftauchen würde?

Welche Konten wären in diesem Fall angesprochen?

Lösungsansatz:

1. Sanierung der Tiefgarage

Die Sanierungskosten können nicht als Anschaffungskosten aktiviert werden, da Ihrer Schilderung zufolge die Sanierung der Tiefgarage weder zu einer Erweiterung noch zu einer wesentlichen Verbesserung führt. Daher ist weder ein Konto der Kontenart 091 noch ein Konto der Kontenart 034 zu bebuchen.

2. Bilanzkonten bei Wohnungseigentum

Der Eigentumsanteil an dem Gebäude ist einschließlich Teileigentum und Gemeinschaftseigentum als ein einheitlicher Vermögensgegenstand zu erfassen und abzuschreiben. Eine gesonderte Erfassung des Anteils am Gemeinschaftseigentum kommt nicht in Betracht.

3. Erfassung des Sanierungsaufwands

Sofern ein Instandhaltungssystem bereits zum Stichtag der Eröffnungsbilanz bestand, ist eine entsprechende Abwertung des Vermögensgegenstandes gemäß § 3 Abs. 4 b) der GemEBilBewVO vorzunehmen. Eine Rückstellungsbildung kommt in Betracht, falls eine Instandhaltung den Wert des Vermögensgegenstandes übersteigt.
