

Thema:

Sonderposten bei nach dem Gebäudesachwertverfahren bewerteten Gebäuden

Fragestellung:

Der Gebäudewert von Kindergärten, Schulen etc. wird häufig über das Gebäudesachwertverfahren ermittelt, da die tatsächlichen AHKs nicht mehr (vollständig) ermittelbar sind.

Wie werden zum Bau der Gebäude gewährte Zuwendungen vom Land bzw. Landkreis ermittelt?

1. Variante:

Die Zuwendungen sind der Höhe nach bekannt; die Zuwendungsunterlagen sind jedoch nicht mehr da.

Der Gebäudewert wurde auf ein fiktives Baujahr indexiert (Beispiel: fiktives Baujahr = 1985, Zuwendung aus 1975). Muss die Zuwendung ebenfalls indexiert werden, wenn ja, auch nach der Tabelle (Anlage 4 zur BewRL)?

Variante 2:

Der Gebäudewert wurde über den Gebäudesachwert ermittelt (z.B. Kindergarten). Die Zuwendungsunterlagen sind nicht mehr auffindbar.

Lösungsansatz:

Wird bei der Bewertung eines Gebäudes das Sachwertverfahren angewendet, so ist der zugehörige Sonderposten als prozentualer Anteil des Gebäudewerts in analoger Anwendung der häufig gestellten Frage 1.5.01 zu bilden. Dies gilt sowohl, wenn die Höhe der ursprünglichen Zuwendungen bekannt ist, als auch, wenn die Höhe der ursprünglichen Zuwendungen nicht bekannt ist.
