

Thema:

Umwandlung von Ackerland in Ausgleichsflächen

Fragestellung:

Im Rahmen der Prüfung der Eröffnungsbilanz ist die Frage aufgetreten, wie in Folgejahren der Bodenwert von Grundstücken (z.B. Ackerland), also Grundstücke, die sich bereits im Gemeindebesitz befinden, anzupassen bzw. umzubewerten sind, wenn diese künftig für Öko- bzw. Ausgleichsflächen verwendet werden sollen.

Derzeit, bei der Erstbewertung, werden vorhandene Öko- bzw. Ausgleichsflächen gem. einem Gutachten unseres Katasteramtes mit 10 € je m² bewertet. Auf dieser Basis hat die Gemeinde in der Beitragssatzung diesen Wert angesetzt. Ackerland hat einen Wert von ca. 5 €.

Führt die künftige Umwandlung nicht zu einer Werterhöhung, so wird befürchtet, dass in einem Verwaltungsstreitverfahren wegen der Beitragserhebung, die Gemeinde einen Anlagennachweis erbringen muss und nicht die 10 € pro m² durchsetzen kann.

Lösungsansatz:

Nach § 34 Abs. 1 GemHVO sind höchstens Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen nach § 35, anzusetzen.

Dieses Prinzip gilt auch für fiktive Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die im Rahmen der Erstbewertung durch Vergleichs- oder Erfahrungswerte ermittelt wurden.

Daher sind für die Bewertung allein die Nutzungsverhältnisse am Bilanzstichtag entscheidend.

Die bilanzielle Bewertung dürfte sich unseres Erachtens in einem Verwaltungsstreitverfahren für die Gemeinde nicht nachteilig auswirken. Hier kann die Gemeinde mit aktuellen Gutachterbewertungen argumentieren.
