

Thema:

Sonderposten bei nach dem Gebäudesachwertverfahren bewerteten Gebäuden

Fragestellung:

Wir ermitteln den Gebäudewert von Kindergärten, Schulen etc. häufig über das Gebäudesachwertverfahren, da die tatsächlichen AHKs nicht mehr (vollständig) ermittelbar sind.

Wie werden hierbei Zuwendungen vom Land bzw. Landkreis ermittelt:

1. Variante:

Die Zuwendungen sind der Höhe nach bekannt (aus Haushaltsüberwachungsliste); Zuwendungsunterlagen jedoch nicht mehr da. Kann also einerseits nach Gebäudesachwert bewertet, andererseits die Zuwendung nach tatsächlichen Zahlungen als SoPo passiviert werden?

Wie ist in diesem Zusammenhang zu sehen, dass der Gebäudewert ggf. auf ein fiktives Baujahr indexiert wurde (Beispiel: fiktives Baujahr = 1985, Zuwendung lt. HÜL aus 1975 => muss die Zuwendung ebenfalls indexiert werden, wenn ja, auch nach der Tabelle (Anlage 4 zur BewRL?))

Hinweis: Natürlich ist uns bekannt, dass die ermittelten SoPo's abschreibungskonform mit dem bezuschussten Gegenstand aufgelöst werden sollen. Dies löst u. E. jedoch nicht die Frage, ob eine Indexierung wie zuvor beschrieben erfolgen müsste.

Variante 2:

Gebäudewert wieder über Gebäudesachwert ermittelt (z.B. Kindergarten). Keinerlei Zuwendungsunterlagen auffindbar. Aber "bekanntermaßen" wurden Zuwendungen geleistet. Könnte ein pauschaler Prozentsatz angenommen werden, wenn ja welcher? Die Zuwendungsvorschriften haben sich ja im Laufe der Jahrzehnte verändert.

Antwort:

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.
