

**Thema:**

Erschließung von gemeindeeigenen Grundstücken

**Fragestellung:**

Die Gemeinden sind Eigentümer von beitragsrechtlich erschlossenen Grundstücken. Wird nun eine Erschließungsmaßnahme abgerechnet, so entstehen für diese gemeindeeigenen Grundstücke zunächst keine sachlichen Beitragspflichten, da die Gemeinde nicht ihr eigener Schuldner sein kann. Vielmehr entsteht die sachliche Beitragspflicht erst dann, wenn die Gemeinde dieses Grundstück verkauft und übereignet, d.h. der Käufer wird erst nach dem Verkauf zu Beiträgen herangezogen, wenn keine rechtssichere Ablösung vereinbart worden ist.

Wie sind diese Beiträge doppisch zu behandeln? Wäre hier ggf. eine Abzinsung vorzunehmen?

**Beispiel:**

Die Gemeinde ist Eigentümerin eines unbebauten Grundstücks in der X-Straße. Die X-Straße wurde im Jahr 2007 endgültig erschlossen. Im Jahr 2008 werden die Beiträge hierfür veranlagt. Für das Grundstück wären dem Grunde nach 2.000 € Ausbaubeiträge zu entrichten, aus den o.g. dargelegten Gründen wird das gemeindeeigene Grundstück nicht veranlagt. Man entschließt sich dann im Jahr 2012 zum Verkauf des Grundstücks. Erst zu diesem Zeitpunkt entsteht die sachliche Beitragspflicht und der Käufer wäre zu Erschließungsbeiträgen in Höhe von 2.000 € heranzuziehen, sofern keine Ablösevereinbarung im Kaufvertrag geregelt wird.

**Antwort:**

Bei der Bilanzierung ist zwischen Ausbaubeiträgen und Erschließungsbeiträgen zu unterscheiden, da sie bilanziell unterschiedlich zu behandeln sind. Erschließungsbeiträge werden für die erstmalige Erschließung eines Grundstücks erhoben. Ausbaubeiträge werden dagegen für den Ausbau einer bereits bestehenden Erschließungsanlage erhoben.

Bei der Berechnung der Erschließungsbeiträge werden alle an der Straße anliegenden Grundstücke, auch die gemeindeeigenen, berücksichtigt. Die Beträge, die damit theoretisch auf das gemeindeeigene Grundstück entfielen, werden zwar nicht erhoben. Sie werden jedoch als fiktive Beiträge den Anschaffungskosten des Grundstücks hinzugerechnet. Eine Abzinsung ist hierbei nicht vorzunehmen. Werden bei Veräußerung des Grundstücks vom Käufer noch nachträglich Beiträge erhoben, sind diese als Ertrag zu erfassen.

Ausbaubeiträge stellen dagegen keine Anschaffungskosten des Grundstücks dar, da das Grundstück bereits erschlossen ist. Sofern die Gemeinde bei Veräußerung eines Grundstücks von dem Käufer nachträglich Ausbaubeiträge erhebt, sind diese als Ertrag zu erfassen. Eine Abzinsung ist nicht vorzunehmen.

-----