

Thema:

Stadtsanierung

Fragestellung:

Die Ortsgemeinde beabsichtigt, städtebauliche Maßnahmen im Ortskern durchzuführen. Diese Maßnahmen erstrecken sich über einen längeren Zeitraum (ca. 15 Jahre). Die Maßnahme beinhaltet vorbereitende Planungen, Beraterkosten (Sanierungsberater), Bodenordnungsmaßnahmen einschl. Grund- und Gebäudeerwerb, Freilegung von Grundstücken sowie Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude.

Für die Maßnahme wird jährlich (je nach Fortschritt) ein Antrag auf Zuwendungen aus dem Sanierungsprogramm SAN beim Ministerium des Innern und für Sport gestellt.

Für die Haushaltsplanung und auch für die tatsächliche Verbuchung der einzelnen Ausgaben und Einnahmen stellen sich folgende Fragen:

1. Handelt es sich bei den Maßnahmen um Investitionsein- bzw. -auszahlungen und wenn ja, welche Konten sind betroffen?
Bei einem Grund- oder Gebäudeerwerb handelt es sich um neues Vermögen, das unproblematisch als Grundstück oder Gebäude bewertet werden kann (Kontenklassen 02 und 03). Wie aber verhält es sich mit den Planungs- und Beratungskosten?
2. Wie sind die Kosten für die Freilegung von Grundstücken (Abrisskosten) zu verbuchen und welche Auswirkungen hat die Freilegung auf den Wert im Anlagevermögen?
3. Können die Ausgaben für die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude als immaterielle Vermögensgegenstände bewertet werden (gezahlte Investitionszuschüsse) auch wenn keine Nutzungsberechtigung vorliegt?
4. Oder können sämtliche Ausgaben auf Anlagen im Bau gebucht werden?
5. Wie sind die Landeszuwendungen zu verbuchen?
6. Treffen möglicherweise die Ziffern 1 - 5 nicht zu und die komplette Maßnahme ist Unterhaltungs- / Erhaltungsaufwand bzw. -ertrag, der im Ergebnishaushalt zu planen und abzuwickeln ist?

Antwort:

1. Planungs- und Beratungskosten stellen grundsätzlich keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Grund- oder Gebäudeerwerbs dar.
2. Grundsätzlich stellen Abrisskosten Aufwand dar, der in der Kontenart 569 zu buchen ist. Allein wenn der Abriss unmittelbar mit der Herstellung eines Vermögensgegenstandes zusammenhängt, könnte eine Aktivierung der Abrisskosten als Teil der Herstellungskosten des neuen Vermögensgegenstandes in Betracht kommen.

So stellen bei Erwerb eines Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden in der Absicht, diese abzureißen und ein neues Gebäude zu errichten, die Kosten für den Abriss Herstellungskosten des neu hergestellten Gebäudes dar.

3. Zuwendungen der Gemeinde an Private zur Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude können nicht als immaterieller Vermögensgegenstand aktiviert werden, wenn sie nicht der Anschaffung eines Vermögensgegenstands dienen.
4. Die Ausgaben können nicht auf Anlagen im Bau gebucht werden, da es sich nicht um Anschaffungs- oder Herstellungskosten handelt.
5. Die Verbuchung der Landeszuwendungen hängt davon ab, wofür sie gewährt werden. Soweit sie zur Anschaffung oder Herstellung von Grundstücken oder Gebäuden verwendet werden, sind sie als Sonderposten auf der Passivseite der Bilanz auszuweisen. Soweit sie zur Finanzierung einer der oben genannten Maßnahmen, die keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten begründen, verwendet werden, sind sie als laufender Ertrag zu erfassen.
6. Ob die gesamte Maßnahme als Unterhaltungsaufwand zu planen und abzuwickeln ist, hängt von den oben ausgeführten Grundsätzen ab. Jedenfalls die Anschaffung von Grundstücken und Gebäuden gemäß Ziff. 1 ist nicht als Unterhaltungsaufwand zu planen und abzuwickeln.
