

Abgrenzung von Betriebsvorrichtungen und Grundvermögen

Stand: überarbeitet am 08.08.2012

Komplex: Bilanzierung

Stichworte: Betriebsvorrichtungen; Grundstücke; Gebäude

Frage: Welche Abgrenzungskriterien gibt es zwischen Grundvermögen und Betriebsvorrichtungen, was sind selbständige Gebäudebestandteile und wie sind diese zu bilanzieren?

Antwort: Eine selbständige Bilanzierung von Gebäude- oder Grundstücksbestandteilen ist nur dann möglich, wenn diese nicht in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Grundvermögen stehen. Unselbständige Bestandteile eines Gebäudes sind im Regelfall die Personenfahrstühle sowie Anlagen zur Heizung, Be-/Entlüftung, Klimatisierung und Beleuchtung des Gebäudes.

Hiervon abzugrenzen sind Betriebsvorrichtungen (z. B. Lastenaufzüge oder Kabinette in Schulen), Scheinbestandteile (z. B. mobile Wohncontainer) sowie Mietereinbauten-/umbauten an fremden Gebäuden, die grundsätzlich separat zu aktivieren sind. Unter der Rubrik "Arbeitshilfen" befindet sich ein Merkblatt zur Abgrenzung mit zahlreichen Beispielen. Bei der Erstbewertung zur Erstellung der Eröffnungsbilanz können für Gebäude die im Rahmen der Bewertung nach dem Sachwertverfahren erstellten Wertgutachten maßgeblich für die Abgrenzung zwischen Grundvermögen und Betriebsvorrichtungen sein. Wenn in den Gutachten eine Bewertung gewöhnlicher Betriebsvorrichtungen enthalten ist, müssen diese Betriebsvorrichtungen nicht gesondert erfasst und bewertet werden. Für Betriebsvorrichtungen, die nicht in die Gebäudebewertung mit einbezogen werden, muss im Rahmen der Eröffnungsbilanzierung eine Einzelerfassung und Bewertung vorgenommen werden. Diese Betriebsvorrichtungen sind gesondert unter Kontenart 062 auszuweisen. (vgl. dazu auch FAQ 3.21)
