

## Bilanzierung von Grunddienstbarkeiten an eigenen Grundstücken

---

**Stand:** überarbeitet am 07.02.2014

**Komplex:** Bewertung

**Stichworte:** Grundstücke; Grunddienstbarkeiten; Leitungsrechte

**Frage:** Wie ist eine Grunddienstbarkeit (z. B. ein Leitungsrecht) zu bilanzieren, die die Kommune an einem eigenen Grundstück zugunsten eines Dritten gegen Entschädigungszahlung bestellt?

**Antwort:** Die Kommune muss prüfen, ob durch die neu gewährte Grunddienstbarkeit eine wesentliche Wertminderung am kommunalen Grundstück eingetreten ist. Dies kann anhand der gleichen Kriterien bestimmt werden, die bei der Ersatzbewertung eines Grundstücks mit auf diesem lastender Dienstbarkeit anzuwenden wären (vgl. Abschnitt 4 der WertR 2006). Liegt eine dauerhafte Wertminderung vor, ist das Grundvermögen gemäß § 44 Abs. 6 SächsKomHVO-Doppik durch eine außerplanmäßige Abschreibung zu reduzieren. Ist keine Wertminderung anzunehmen, weil die Grunddienstbarkeit keine Nutzungs- oder Verwertungsbeschränkung zur Folge hat (dies hängt unter anderem wesentlich von der Nutzungsart des Grundstücks ab), unterbleibt eine Buchung im Anlagevermögen. Die Bestellung der Grunddienstbarkeit wird lediglich in den Unterlagen zum Grundvermögen dokumentiert.

Die Entschädigung ist auf dem Einzahlungskonto 6821 und damit korrespondierend als außerordentlicher Ertrag im Konto 5061 zu buchen. (Hinweis: Eine frühere Version dieses FAQ sah die Buchung im ordentlichen Ergebnis vor. Dies hätte jedoch eine Ungleichbehandlung der außerplanmäßigen Abschreibung und des Ertrags aus der Entschädigungszahlung zur Folge.)