

Bilanzierung von Grundstücken während des Flurneuordnungsverfahrens

Stand: überarbeitet am 19.02.2015

Komplex: Bilanzierung

Stichworte: Grundstücke, Flurneuordnungsverfahren

Frage: Wann bzw. unter welchen Voraussetzungen sind Grundstücke, die von einem Flurneuordnungsverfahren betroffen sind, bei der Kommune zu bilanzieren?

Antwort: Solange das Flurneuordnungsverfahren noch nicht abgeschlossen und damit der endgültige Zuschnitt der von der Flurneuordnung betroffenen Flurstücke noch nicht bekannt ist, sind die Flurstücke, die vor dem Verfahren im wirtschaftlichen Eigentum der Kommune standen, grundsätzlich bei der Kommune (weiter) zu bilanzieren; Grundstücke, die nicht im wirtschaftlichen Eigentum der Kommune standen, sind bei ihr nicht zu bilanzieren. Folgende Sonderfälle können Abweichungen von diesen Grundsätzen bedingen:

1. Flurstücke, hinsichtlich derer die Kommune nach § 52 FlurbG unwiderruflich zugestimmt hat, statt in Land in Geld abgefunden zu werden, soweit das Flurstück vorab einem anderen zur Bewirtschaftung zugewiesen wird oder ein anderer die mit dem Grundstück zusammenhängenden Rechte und Pflichten übernimmt:

Mit der Unwiderruflichkeit der Zustimmungserklärung verliert der bisherige Grundstückseigentümer zwar das Recht, über das Flurstück zu verfügen oder dies zu belasten, allerdings erwirbt mit der Zustimmungserklärung noch kein Dritter das wirtschaftliche oder zivilrechtliche Eigentum an dem betroffenen Flurstück. Das wirtschaftliche Eigentum geht allerdings dann auf einen Dritten über, wenn diesem das Flurstück vorab zur Bewirtschaftung zugewiesen wird. Ab diesem Zeitpunkt ist es nicht mehr in der Bilanz der Kommune auszuweisen, auch wenn das Flurneuordnungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Dem vergleichbar ist der Fall, dass ein Dritter auf vertraglicher Grundlage die mit dem Flurstück verbundenen Rechte und Pflichten anstelle der Kommune übernimmt.

2. Flurstücke, deren Nutzung während des Flurneuordnungsverfahrens bereits auf die Gemeinde übergegangen ist, wie z. B. Wege, Straßen und sonstiges Infrastrukturvermögen:

In diesen Fällen kann bereits von einem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums auf die Kommune ausgegangen werden, darüber hinaus sind Größe und Lage der betroffenen Flurstücke in etwa bekannt. Damit steht einer Bilanzierung der betroffenen Flurstücke bei der Kommune nichts entgegen. Soweit Anschaffungs- oder Herstellungskosten noch nicht bekannt sind, ist eine sachgerechte Schätzung der voraussichtlich anfallenden Kosten vorzunehmen. Sollte sich am Ende des Flurneuordnungsverfahrens ggf. ein Korrekturbedarf ergeben, ist die erforderliche Korrektur - soweit nicht ein Fall des § 62 SächsKomHVO-Doppik vorliegt - ergebniswirksam vorzunehmen. Fallen keine Anschaffungskosten an, ist ein Ersatzwert auf der Grundlage der geplanten Nutzung zu ermitteln.

Eine Umbuchung von Flurstücken aus dem Anlage- ins Umlaufvermögen sollte nur für die Grundstücke vorgenommen werden, die die Kommune definitiv abgeben will. Voraussetzung ist allerdings, dass eine derartige Abgabe wahrscheinlich ist.

Viele Kommunen im ländlichen Raum sind zudem Mitglieder in Teilnehmergeinschaften bei Flurneuordnungsverfahren. Die Teilnehmergeinschaften erheben nach Bedarf Beiträge bei den Mitgliedern. Die Verwendung der Teilnehmerbeiträge kann sowohl für konsumtive als auch

Bilanzierung von Grundstücken während des Flurneuordnungsverfahrens

investive Zwecke erfolgen. Für die buchhalterische Behandlung ist auf die konkreten Gegebenheiten im betroffenen Flurneuordnungsverfahren abzustellen: Werden die Beiträge offensichtlich nicht für investive Zwecke verwendet, stellen sie sofortigen Aufwand dar, eine Aktivierung kommt nicht in Betracht. Kommt sowohl eine investive als auch konsumtive Verwendung der Beiträge ernsthaft in Betracht, können die Zahlungen zwischenzeitlich als geleistete Anzahlungen für Anlagen im Bau bilanziert werden. Soweit sich im Zuge des Abschlusses des Flurneuordnungsverfahrens eine nicht investive Verwendung der Mittel ergibt, ist eine Bereinigung über eine Aufwandsbuchung vorzunehmen.
