

## Erfassung und Bewertung von Erbbaurechten

---

<b>Stand:</b>	erstellt am 30.04.2009
<b>Komplex:</b>	Eröffnungsbilanz
<b>Stichworte:</b>	Erbbaurecht; Grundstücke; Gebäude
<b>Frage:</b>	Wie sind Erbbaurechte zu bilanzieren?
<b>Antwort:</b>	<p>Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, sind grundsätzlich beim Grundstückseigentümer zu bilanzieren. Ist die Kommune Geber eines Erbbaurechtes, so befindet sich das Grundstück weiterhin im Eigentum der Kommune und ist daher bei dieser in der Vermögensrechnung zu aktivieren. Liegen keine Angaben zu Anschaffungskosten vor, erfolgt die Wertermittlung gemäß § 61 Abs. 7 Nr. 1 SächsKomHVO-Doppik nach aktuellen Bodenrichtwerten. Davon abzusetzen sind eventuelle Wertminderungen. Wertminderungen liegen bspw. vor, wenn der Erbbauzins aufgrund einer unzureichenden Wertsicherungsklausel oder aus sozialen Erwägungen geringer als die marktübliche Verzinsung des Bodenwertes ist. Wertminderungen sind entsprechend der Restlaufzeit des Erbbaurechts zu berücksichtigen. Ein passiver Ausgleichsposten ist nicht zu bilden. Für die Nutzungs- bzw. Verfügungsbeschränkung, die sich regulär aus einem Erbbaurechtsvertrag für dessen Laufzeit ergibt, ist kein Abschlag auf den Grundstückswert vorzunehmen. Die Erbbauzinsen sind laufender Ertrag.</p> <p>Ist die Kommune Erbbaurechtnehmer, so hat sie die Anschaffungs- bzw. Anschaffungsnebenkosten für das jeweilige Erbbaurecht (z. B. Gebühren für die Eintragung etc.) oder hilfsweise einen Erinnerungswert von 1 EUR zu aktivieren. Des Weiteren sind die im Eigentum der Kommune befindlichen Gebäude zu aktivieren. Die Erbbauzinsen stellen in diesem Fall laufenden Aufwand dar.</p>

---