

Bewertung von Grundstücken mit offener Ankaufsverpflichtung

Stand:	überarbeitet am 25.02.2014
Komplex:	Eröffnungsbilanz
Stichworte:	Grundstücke
Frage:	Wie werden Grundstücke für Verkehrsflächen mit offener Ankaufsverpflichtung bewertet und bilanziert?
Antwort:	Bei als Verkehrsflächen genutzten Grundstücken, die einer Ersatzbewertung unterliegen, erfolgt die Bewertung gemäß § 61 Abs. 7 SächsKomHVO-Doppik nach dem Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz – VerkFlBerG).

Das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz räumt den Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen zu den in diesem Gesetz festgelegten Konditionen ein Ankaufsrecht ein. § 5 VerkFlBerG bestimmt dabei für die von diesem Gesetz erfassten Fallkonstellationen neben dem regelmäßigen Ansatz von 20 v. H. des Bodenwertes eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstückes Höchstsätze gestaffelt nach Gemeindegrößenklassen. Nach § 8 Abs. 1 VerkFlBerG ist das Ankaufsrecht einer Gemeinde nach § 3 Abs.1 VerkFlBerG allerdings erloschen, wenn es nicht bis zum 30.06.2007 ausgeübt worden ist. Flächenerwerbe, für die das Recht nach § 3 Abs.1 VerkFlBerG nicht fristgemäß ausgeübt wurde bzw. die von vornherein nicht vom VerkFlBerG erfasst wurden, sind in der Regel mit 100 % des Bodenrichtwertes bzw. zum Verkehrswert zu erwarten.

Im Falle offener Ankaufsverpflichtungen sind in der Eröffnungsbilanz Rückstellungen zu bilden. Für ausstehende Ankäufe, für die das Recht nach § 3 Abs. 1 VerkFlBerG rechtzeitig geltend gemacht wurde bzw. für die der Grundstückseigentümer einen Ankauf nach § 8 Abs. 2 VerkFlBerG verlangt hat, kann eine Rückstellung auf der Grundlage der in § 5 Abs. 1 VerkFlBerG genannten Werte erfolgen. Für die nicht vom Verkehrsflächenbereinigungsgesetz erfassten ausstehenden Ankäufe muss die Kommune die Rückstellung in der Eröffnungsbilanz hingegen regelmäßig mit 100 v. H. des Bodenrichtwertes zzgl. der Nebenkosten ansetzen (Vorsichtsprinzip). Gleichzeitig kann jedoch mangels bereits entstandener tatsächlicher Anschaffungskosten nur ein Ersatzwert nach § 61 Abs. 7 SächsKomHVO-Doppik aktiviert werden.

Diese Vorgehensweise kann in der Praxis allerdings dann zu erheblichen Verwerfungen buchungstechnischer und statistischer Art führen, wenn der Ersatzwert niedriger als die tatsächlich zu erwartenden bzw. bei tatsächlichem Ankauf entstehenden Anschaffungskosten sind. Um dies zu vermeiden, darf – insofern abweichend von § 61 Abs. 10 SächsKomHVO-Doppik – in diesen Fällen im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs eine vollständige Ausbuchung des Ersatzwertes als außerordentlicher Aufwand und eine gleichzeitige Aktivierung der tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten in voller Höhe beim Grunderwerb vorgenommen werden. Die Auflösung der Rückstellung hat im außerordentlichen Ergebnis zu erfolgen, da es sich hierbei um keinen echten Ressourcenzuwachs, sondern lediglich um die Auflösung einer systemfremden Risikoposition in der Eröffnungsbilanz handelt.
