

Zuordnung gemischt genutzter Grundstücke

Stand: erstellt am 30.04.2009

Komplex: Konten und Produkte

Stichworte: Grundstücke; Mischnutzung

Frage: Wie ist hinsichtlich der Kontierung von gemischt genutzten Grundstücken zu verfahren?

Antwort: Die Zuordnung von Grundstücken mit Mischnutzung als Einheit zu ausschließlich einer Kontenart darf nur dann erfolgen, wenn eine (weit überwiegende) Hauptnutzung des Grundstücks definiert werden kann. Die Hauptnutzung muss den Charakter des Grundvermögens prägen und kann durch verschiedene Kriterien bestimmt werden, wie zum Beispiel über Flächenanteile, Nutzungszeiten, aber auch anteilige Bodenwerte etc. Die Kontierung als Einheit ist zum Beispiel dann sachgerecht, wenn es sich um Flächen handelt, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung unzweifelhaft einem Gebäude (z. B. Garten, Wäscheplatz) oder Infrastrukturvermögen (z. B. Straßenbegleitgrün) zuzuordnen sind (sog. Funktionsflächen). Kann jedoch eine Hauptnutzung nicht hinreichend bestimmt werden, ist eine Flächenaufteilung nach den Nutzungsarten vorzunehmen und die Teilflurstücke sind entsprechend ihrer jeweiligen Nutzungsart zu kontieren. Bei der Aufteilung gilt selbstverständlich das Prinzip der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit, d. h. Aufwand und Nutzen der Aufteilung sind gegeneinander abzuwägen. Es ist jedoch nicht sachgerecht, gemischt genutzte Flurstücke grundsätzlich als Einheit zu betrachten. Da für die Eröffnungsbilanz die Bewertung nach Teilflächen vorzunehmen ist, dürften die einzelnen Flächenanteile ohnehin bereits ermittelt worden sein.

Um den Ausweis von Flurstücksteilflächen praktikabel zu halten, empfehlen wir Verweise bei der Kontierung der einzelnen Teilflächen ("Teil von Flurstück Nr. x"). Auch bei künftigem Zugang von Grundvermögen ist für die Kontierung ggf. eine Aufteilung nach Nutzungsarten vorzunehmen. Sollte eine Zuordnung von Anschaffungskosten zu Flurstücksteilflächen aufgrund von Vertragsangaben nicht möglich sein, ist die Kostenaufteilung nach objektiven Kriterien vorzunehmen. (zu "Gemischt genutzte Gebäude" siehe FAQ 5.2)
