

Bewertung eines Gebäudes; Ansatz in der Eröffnungsbilanz, wenn der Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss ermittelten Wert liegt

Beispiel

Eine Stadt erwarb im Jahr 2002 ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück zu einem Preis von 1,325 Mio € (Kaufpreis lt. Not. Urkunde von 1,275 Mio € und Grunderwerbskosten 50 T€). Der auf das Gebäude entfallende Anteil des Kaufpreises ging aus den Unterlagen nicht hervor. Nach der Wertermittlung des Gutachterausschusses betrug der Wert des Grundstücks samt Gebäude nach dem Sachwertverfahren (umgerechnet) 840 T€, der Sachwert des Gebäudes (Normherstellungskosten auf der Basis 1995) 255 T€. Das Gebäude wurde im Jahr 1910 gebaut. Nachaktivierungsfähige Maßnahmen wurden nach Auskunft der Stadt nicht durchgeführt.

Ansatz in der Eröffnungsbilanz

Nach dem Sachverhalt war davon auszugehen, dass der auf das Gebäude entfallende Kaufpreis über dem sich aus dem Gutachten des Gutachterausschusses ergebenden Wert lag.

Für den Ansatz in der Eröffnungsbilanz ist nach unserer Auffassung der sich aus dem Gutachten ergebende Sachwert maßgeblich. Da der Kaufpreis des Gebäudes nicht seinem tatsächlichen Wert entspricht, hat eine außerplanmäßige Abschreibung auf den Sachwert des Gutachtens zu erfolgen. Der Sachwert des Gutachtens stellt insoweit die Basis für die planmäßigen Abschreibungen dar. Die Bewertung wäre anhand der notariellen Urkunde, des Gutachtens des Gutachterausschusses und der Beschlüsse des zuständigen Gremiums zu dokumentieren.