

Erschließungsverträge

Bei der bilanziellen Behandlung von Erschließungsverträgen nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) ist auf den jeweiligen Vertragstext abzustellen. Wir gehen nachfolgend von dem Mustervertrag des Bayerischen Gemeindetages aus.

Danach sind die Kosten für Anlageteile, die der Entwässerung der Grundstücke dienen, von der Gemeinde zu erstatten. Im Gegenzug sind von dem Erschließungsträger satzungsmäßige Herstellungsbeiträge für die Abwasserbeseitigungsanlage zu entrichten. Diese können durch Verrechnung von den Baukosten abgezogen werden. Soweit die Herstellungsbeiträge die Baukosten übersteigen, hat der Erschließungsträger den Restbetrag der Gemeinde zu erstatten. Der Erschließungsträger übereignet der Gemeinde die in seinem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen, auf denen die öffentlichen Verkehrsflächen und andere Anlagen errichtet werden, kostenlos. Auch das Eigentum an den leitungsgebundenen Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geht nach Abnahme auf die Gemeinde über.

Nach dem Bruttogrundsatz sind damit die Baukosten der Anlageteile für die Grundstücksentwässerung zu aktivieren und auf der Passivseite die Herstellungsbeiträge in voller Höhe als Sonderposten zu buchen.

Auch die übrigen, von der Gemeinde übernommenen Anlageteile (Straßenkörper usw.) sollten unter Beachtung des Bruttogrundsatzes bilanziert und grundsätzlich in voller Höhe (nachgewiesene Baukosten des Erschließungsträger bzw. Ersatzwert nach der BewertR-E Bayern) aktiviert werden, da durch den Ansatz des Erinnerungswertes von 1 € Steuerinformationen für die Gemeinde verloren gehen.