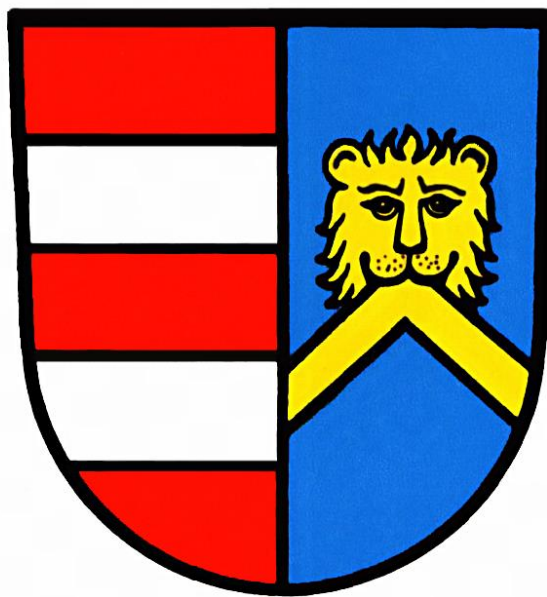


Gemeinde Oberrot



Sonderrichtlinie

Erfassung und Bewertung des Gebäudevermögens

im Rahmen der Erfassung und Bewertung des

Anlagevermögens der Gemeinde Oberrot

zum Stichtag des 01. Januar 2017

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Gebäudevermögen	4
3. Grundlagen der Bewertung	7
3.1 Maßgebliche Rechtsgrundlagen.....	7
3.2 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.....	7
3.2.1 Vorsichtsprinzip	7
3.2.2 Grundsatz der Einzelbewertung	7
3.2.3. Grundsatz der Vollständigkeit	8
3.2.4. Grundsatz der Richtigkeit und Willkürfreiheit	8
3.2.5. Grundsatz der Klarheit und Übersichtlichkeit	8
3.3 Maßgebliche Begriffe der Bewertung	9
3.3.1. Aktivierungsfähigkeit bei Baumaßnahmen des Hochbaus bzw. Erhaltungsaufwand	9
3.3.2. Herstellungskosten	11
3.3.3. Anschaffungskosten	12
3.3.4. Fertigstellungszeitpunkt.....	12
3.3.5. Veränderungen von Restnutzungsdauern.....	13
3.3.6. Zuwendungen bzw. Sonderposten	13
3.3.7. Zinsen	13
3.4 Bewertungsvorgehen	14
3.4.1. Mengengerüstbestimmung	14
3.4.2. Aktenrecherche und Unterlagensichtung	14
3.4.3. Bewertungstool und Bewertungsdarstellung	14
3.4.4. Gebäudebenennung.....	16
3.4.5. Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten und Bewertungserleichterungen	17
3.4.6. Bewertung zu Herstellungskosten	18
3.4.7. Bewertung zu Anschaffungskosten	19
3.4.8. Bewertung anhand von Ersatzwerten	20
3.4.9. Veränderungen der Restnutzungsdauer	20
3.4.10. Zuwendungen und Sonderposten	21
3.4.11. Abgeschriebene Vermögensgegenstände	21
3.5 Abschreibungen und Abschreibungstabelle	22
4. Anlagen	24
5. Unterlagenaufbewahrung	24

1. Einleitung

Rödl & Partner wurde im August 2018 damit beauftragt, das Gebäudevermögen der Gemeinde Oberrot zu bewerten. Die Bewertung erfolgte dabei zur Erstellung der Eröffnungsbilanz der Gemeinde Oberrot. Maßgebliche Bewertungsvorschriften waren hier die Gemeindeordnung, die Gemeindehaushaltsverordnung sowie der Leitfaden zur Bilanzierung Baden- Württemberg.

Die Einzelrichtlinie zur Inventurrichtlinie für die Erfassung und Bewertung von Gebäuden der Gemeinde Oberrot soll sicherstellen, dass die Erfassung und Bewertung der Gebäude einheitlich, vollständig und nach gleichen Bewertungskriterien erfolgt.

Um die Einheitlichkeit sowie Vergleichbarkeit der bewerteten Objekte zu gewährleisten, erfolgt die Darstellung in EUR. Falls Bewertungsunterlagen auf Basis von DM-Beträgen vorlagen, wurden diese zum Zweck der Bewertung in EUR (zum amtlichen Umrechnungskurs von 1:1,95583) umgerechnet.

Mengengerüst

Die Erstellung des Grund-Mengengerüsts für die Erfassung und Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände des Gebäudevermögens der Gemeinde Oberrot erfolgt auf Basis einer einzelgebäudebezogenen Aufstellung der städtischen Gebäude. Diese Auswertung erfolgte durch die Gemeinde Oberrot im Vorlauf zur Bewertung um eine Vollständigkeit der Erfassung sicherzustellen. Im Rahmen der Sicherstellung der Bewertung erfolgte durch Rödl & Partner die Verifikation des Mengengerüsts durch eine Gebäudeinventur vor Ort.

Unterlagenrecherche

Dem Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten folgend (vgl. § 91 Abs. 4 GemO sowie Nr. 3.2.1.2 Leitfaden zur Bilanzierung), wurden die letzten 6 Jahre vor Eröffnungsbilanz (2010-2016) durch die Gemeinde ausgewertet und zur Bewertung an Rödl & Partner übergeben. Aktivierungsfähige Neuherstellungsmaßnahmen von nicht-BgA bzw. nicht-kostR Einrichtungen waren hierbei kaum vorhanden (Ausnahme: einzelne Außenanlagen z.B. Festplatz Hausen, Schulsportanlage), daher konnten auf eine Recherche von Abrechnungsunterlagen abseits der Sachkonten im Hochbaubereich verzichtet werden. Des Weiteren erfolgte eine Übergabe einer Auswertung der Ausgaben der Gemeinde der Jahre 1974-2016 welche im Rahmen der sonstigen Bewertung als ergänzende Information genutzt wurde.

2. Gebäudevermögen

Definition eines Gebäudes

Als ein Gebäude, ist ein Bauwerk anzusehen, das nicht nur fest mit dem Grund und Boden verbunden, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest ist, sondern es muss auch Menschen und Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse gewähren und den Aufenthalt von Menschen gestatten (Hoyos / F. Huber: in Beck'scher Bilanzkommentar, 6. Auflage, München, 2006, § 247 RN. 456; Nr. 2.1.1., S. 21, „Leitfaden zur Bilanzierung“, Fassung: Juni 2017).

Nicht als Gebäude anzusehen sind daher:

Speziell für den Betrieb errichtete Bauten (Trafostationen, Betriebstankstellen, Wasserhochbehälter, Pumpenhäuser), nur für den temporären Aufenthalt bestimmte Bauten (Gartenhäuschen) und fliegende Bauten (Zelte, Container soweit diese ohne Ortsfestigkeit errichtet wurden). Diese sind entweder Eigentum Dritter bzw. als Infrastrukturvermögen oder bewegliches Vermögen in den entsprechenden Teilprojekten zu erfassen.

Definition der Außenanlagen

Die Außenanlagen sind als eigene Vermögensgegenstände zu erfassen und müssen eigenständig aktiviert werden (vgl. § 43 Abs. 1 Nr. 2 GemHVO; § 91 Abs. 4 GemO i.V.m. Beck'scher Bilanzkommentar, § 253 RN. 410).

Hierzu zählen:

- alle Grundstücksaufbauten, die weder Gebäude noch Betriebsvorrichtung sind und
- bei denen kein einheitlicher Zusammenhang mit dem Gebäude besteht, z.B. Einfriedungen, Gartenanlagen, Fahrwege, Befestigungen und Pflasterungen
- sowie Sportanlagen, die Gebäuden zugeordnet werden können.

Definition der Betriebsvorrichtungen

Betriebsvorrichtungen sind Auf- bzw. Einbauten welche aufgrund ihrer Beschaffenheit grundsätzlich als unselbstständige Gebäudeteile bzw. Außenanlagen anzusehen wären (Lastenaufzüge, Flutlichtanlagen, Schauvitriolen, etc.), die aufgrund ihrer Nutzung allerdings in engem Zusammenhang mit dem jeweiligen Geschäftsbetrieb stehen (vgl. Lfd.Nr. 2.1.1., S. 22, „Leitfaden zur Bilanzierung“, Fassung: Juni 2017 i.v.m. Abgrenzungserlass vom 15. März 2006 und Kozikowski/F. Huber: in Beck'scher Bilanzkommentar, 6. Auflage, München, 2006, § 247 RN. 461; Kozikowski/Roscher/Schramm: in Beck'scher Bilanzkommentar, 6. Auflage,

München, 2006, § 253 RN. 412 ff.). Die Erfassung und Bewertung dieser Objekte muss als selbstständige Vermögensgegenstände erfolgen. Da aufgrund der Definition der Betriebsvorrichtung keine absolute Eingrenzung möglich ist (Bsp.: Alarmanlage im Wohnhaus im Vergleich zur Alarmanlage im Museum), muss für jeden Gebäudetyp separat geprüft werden welche Objekte Gebäudebestandteil und welche Betriebsvorrichtung sind. In diesem Rahmen verweisen wir auf die Anlage 1, welche eine Abgrenzung zwischen dem jeweiligen Gebäudetyp und dessen spezifischen Betriebsvorrichtungen bzw. technische Anlagen enthält.

Definition von Gebäudeeigentum

Gebäude und Aufbauten sind grundsätzlich dann zu bilanzieren wenn sich diese im wirtschaftlichen Eigentum der Kommune befinden. Speziell im Bereich des Gebäudevermögens ergeben sich aufgrund des Eigentumserwerbs durch Verbindung mit dem Grund und Boden (vgl. § 94 BGB i.v.m. § 95 BGB), oftmals Fallkonstellationen in denen zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum auseinander fallen. Grundsätzlich ist wirtschaftliches Eigentum zum einen, dann zu vermuten wenn zivilrechtliches Eigentum vorliegt (vgl. § 39 Abs. 1 AO), dies bedeutet im Rahmen des Gebäudevermögens das soweit keine dinglichen Rechte bzw. temporären Verbindungen vorliegen der Eigentümer des Flurstücks (meistens) auch Eigentümer der Aufbauten ist. Abseits der Prüfung der zivilrechtlichen Konstellation muss jedoch auch eine Prüfung gegen das Vorliegen von wirtschaftlichem Eigentum (vgl. § 39 Abs. 2 AO) erfolgen. Fallkonstellationen hierbei sind zumeist Miet-/Pachtdauern bis zum vollkommenen Verbrauch des Gebäudes oder Entschädigungsansprüche bei Rückfall. Hierbei kann auch bei grundsätzlich vorliegendem zivilrechtlichen Eigentum eine Bilanzierung bei einem anderen als dem zivilrechtlichen Eigentümer begründet werden.

Definition des selbstständigen Gebäudeabschnittes

Gemäß dem Grundsatz der Einzelbewertung sind sämtliche selbstständigen Gebäudeteile als eigenständige Vermögensgegenstände in die Anlagenbuchhaltung aufzunehmen (vgl. Lfd.Nr. 2.1.1., „Leitfaden zur Bilanzierung“, S.20 u. 22). Kriterien für die Unterscheidung zwischen unselbstständigen und selbstständigen Gebäudeteilen sind:

Merkmale eines selbstständigen Gebäudeteil:

- inhärente eigene statische Tragfähigkeit
- wesentliche Flächenmehrung
- u.U. ein fehlender Funktionszusammenhang

Merkmale eines unselbstständigen Gebäudeteils:

- enger Funktionszusammenhang mit dem Bezugsgebäude
- unwesentliche Flächenmehrung (Bsp. Erweiterung um ein Treppenhaus, Anbau eines Klassenzimmers an einen Schulflügel)
- evtl. Verschachtelung mit dem Bezugsgebäude (vgl. BFH-Urteil v. 09.08.1974 V R 11/74)
- evtl. fehlende eigene statische Tragfähigkeit ohne das Bezugsgebäude (Aufstockung)
- evtl. fehlender Gebäudebegriff (z.B. Heizungsanlage, Anbau Personenaufzug)

Grundsätzlich erfolgt bei Erweiterungsmaßnahmen eine Erfassung als selbstständiger Vermögensgegenstand, sollten die Maßnahmen die oben bezeichneten Kriterien für einen selbstständigen Gebäudeteil nicht erfüllen, erfolgt die Bewertung auf Basis einer Nachaktivierung zum Bezugsgebäude welche je nach Maßnahmenumfang mit oder ohne Restnutzungsdauerverlängerung des Gesamtgebäudes erfolgt.

Mietereinbauten

Als weitere selbstständige Gebäudeeinheiten sind sog. „Mietereinbauten“ im Falle der Kommune zumeist Einbauten an Gebäuden welche sich Eigentum von Dritten befinden (z.B. für Flüchtlingsunterbringungszwecke umgebautes Wohnhaus) an welchen allerdings die Kommune Bauleistungen im Sinne des Mietereinbautenerlasses (vgl. Mietereinbautenerlass vom 15.01.1976 [BStBl. 1976 I S. 66] bzw. Anlage 5 Leitfaden zur Bilanzierung Fassung Juni 2017) ausgeführt hat. Entsprechende Baumaßnahmen sind trotz eines fehlenden Eigentums am Gesamtgebäude als selbstständige Vermögensgegenstände zu bilanzieren.

3. Grundlagen der Bewertung

3.1 Maßgebliche Rechtsgrundlagen

Bei der Erstellung der Bewertungen zur Eröffnungsbilanz gelten die kommunal-haushaltsrechtlichen Bestimmungen des Landes Baden-Württemberg. Hierzu zählen die GemO, die GemHVO, die einschlägigen Kommentare und der Leitfaden zur Bilanzierung in der Fassung vom Juni 2017. Soweit in den kommunalgesetzlichen Grundlagen keine Spezialregelungen getroffen sind welche anzuwenden sind, wurden die handelsrechtlichen Vorschriften und Grundsätze sinngemäß angewandt.

3.2 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Grundsätzlich muss die Bilanzierung im Rahmen des neuen kommunalen Haushaltsrechtes den „Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoB)“ entsprechen (vgl. § 77, Abs. 3, GemO). Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung manifestieren sich in 5 zentralen Prinzipien:

3.2.1 Vorsichtsprinzip

Die Bewertung des Gebäudevermögens erfolgte – wie beim übrigen Vermögen auch – nach dem Vorsichtsprinzip (vgl. § 43, Abs. 1, Nr. 3, GemHVO i.V.m. § 252, Abs. 1, Nr. 4, HGB).

Sofern sich keine geprüften Aktivwerte nachweisen ließen, wurde der niedrigste Wert angesetzt. Sofern sich ein genaues Herstellungsdatum nicht ermitteln ließ, wurde vorsichtigerweise das älteste wahrscheinliche Herstellungsdatum angenommen.

Die Bewertung von Sonderposten erfolgte ebenfalls entsprechend dem Vorsichtsprinzip. Sofern Hinweise auf die Gewährung von Zuwendungen vorhanden sind, diese aber eventuell nicht durch abschließende Bescheide bestätigt wurde, wurde der höchste Wert angesetzt, sofern dieser die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht überschritten hat.

3.2.2 Grundsatz der Einzelbewertung

Grundsätzlich sind alle Vermögensgegenstände einzeln zu bewerten (vgl. § 43, Abs. 1, Nr. 2, GemHVO i.V.m. § 38, Abs. 2, GemHVO sowie § 252 (1) Nr. 3 HGB). „In der Vermögensrechnung zu aktivieren sind alle selbständig verwertbaren und bewertbaren Güter, die sich im wirtschaftlichen Eigentum einer Kommune befinden

(Aktivierungsgrundsatz). Unter Verwertung wird dabei eine Veräußerungsfähigkeit bzw. Verkehrsfähigkeit, die entgeltliche Nutzungsüberlassung sowie der bedingte Verzicht verstanden.“ (vgl. Nr. 2.1.1 Leitfadens zur Bilanzierung i.V.m. Lüder, Konzeptionelle Grundlagen des Neuen Kommunalen Rechnungswesens (Speyerer Verfahren), 1999). Ein fehlender Markt ist hierbei kein Grund für einen Ausschluss, die Frage ist nur ob eine Veräußerung grundsätzlich möglich wäre.

3.2.3. Grundsatz der Vollständigkeit

Gemäß dem Vollständigkeitsgrundsatz sind sämtliche buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle im Jahresabschluss zu erfassen (vgl. § 239, Abs. 2, HGB; § 246, Abs. 1, HGB). Zusätzlich müssen auch solche Veränderungen erfasst werden, die nicht als Geschäftsvorfall erkennbar sind, wie z. B. Schwund und Verderb. Neben den buchführungspflichtigen Vorfällen sind auch Risiken, die bis zum Bilanzstichtag noch keinen Niederschlag in der Buchführung gefunden haben, zu berücksichtigen (Rückstellung).

Insofern umfasst die Forderung nach Vollständigkeit:

- jährliche Erfassung der tatsächlichen Bestände durch Inventur bzw. Fortführung und Prüfung von Bestandsverzeichnissen
- intensive Preisbeobachtung auf den Märkten, um negativen Preisentwicklungen Rechnung tragen zu können
- Beobachtung und Analyse aller relevanten Risiken, um diese im Jahresabschluss berücksichtigen zu können.

3.2.4. Grundsatz der Richtigkeit und Willkürfreiheit

Der Grundsatz der Richtigkeit ist eine formale Anforderung an den Jahresabschluss. Diese ist erfüllt, wenn der Jahresabschluss nach den gültigen Regeln erstellt wurde sowie die Ansätze und Werte in nachprüfbarer, objektiver Form aus ordnungsgemäßen Belegen und Büchern hergeleitet sind. Die einzelnen Positionen müssen den Tatsachen entsprechen und die Werte nach den sonstigen GoB ermittelt worden sein. Sofern diese nicht vermeidbar sind, ist der Ansatz von Schätzwerten nach eigenem Ermessen zulässig. Diese sollten aber möglichst willkürfrei und vertretbar sein und nach festgelegten Verfahren stetig angewandt werden (vgl. § 239, Abs. 2, HGB).

3.2.5. Grundsatz der Klarheit und Übersichtlichkeit

Der Grundsatz der Klarheit bezieht sich auf die äußere Gestaltung der Aufzeichnungen in der Buchführung sowie im Jahresabschluss (vgl. § 238 Abs. 1 S. 2 HGB, § 243 Abs. 2 HGB).

Der Jahresabschluss soll übersichtlich, klar und für sachverständige Dritte, die mit Buchführung und Jahresabschluss vertraut sind, verständlich sein. Die Forderung nach Klarheit ist insbesondere für die Gliederung von Bilanz und GuV bedeutend. Die Detailtiefe der Gliederung ist jedoch nicht abschließend festgelegt. Anhaltspunkte jedoch werden hier insbesondere mit den Gliederungsschemata geliefert. Offen bleibt jedoch beispielsweise die Ordnung und Tiefe der im Anhang geforderten Informationen. Wesentliche aus diesem Grundsatz abgeleitete Prinzipien sind das Prinzip der Einzelbewertung (Vermögensgegenstände und Schulden sind einzeln zu erfassen und zu bewerten, § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB) und das Saldierungsverbot (Aktiv- und Passivposten sowie Aufwendungen und Erträge dürfen nicht gegeneinander verrechnet werden, § 246 Abs. 2 HGB).

3.3 Maßgebliche Begriffe der Bewertung

3.3.1. Aktivierungsfähigkeit bei Baumaßnahmen des Hochbaus bzw. Erhaltungsaufwand

Die Aktivierungsfähigkeit bei Hochbaumaßnahmen ist systematisch in folgende Kategorien einzuteilen (vgl. LfdNr. 2.3.2., „Leitfaden zur Bilanzierung“, Fassung: Juni 2017, S. 40 ff.; § 255, Abs. 2, S. 1, HGB):

- Neu-/Erstherstellung
- Zweit-/Wiederherstellung
- Funktions-/Wesensänderung
- Erweiterung/Flächenmehrung
- Wesentliche Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Zustand

Bzw.

- Ankauf eines bestehenden Gebäudes

In Rahmen der Prüfung von Baumaßnahmen sind Erst- bzw. Zweitherstellungen grundsätzlich aktivierungsfähig, da es sich um die Schaffung eines neuen Vermögensgegenstandes mit voller Nutzungsdauer handelt. Gleiches gilt auch für tiefgreifende Wesensänderungen (Bsp. Umbau eines Wohnhauses zum Kindergarten). Wesensänderungen welche nur mit geringen Umbauten verbunden sind (Bsp. Umnutzung alte Grundschule zum Kindergarten), sind als Nachaktivierung auf das Bezugsgebäude zu behandeln.

Eine Erweiterung (Substanzmehrung) bzw. eine Flächenmehrung ist ebenfalls grundsätzlich aktivierungsfähig, die Aktivierung der Erweiterung muss zum Bezugsgebäude erfolgen, d.h. der Sachverhalt ist als Nachaktivierung zu erfassen und zu bewerten. Der Bau eines

selbstständigen Gebäudeteils ist hierbei im Rahmen der Erweiterung nicht beinhaltet, da es sich bei einem selbstständigen Bauteil um eine Neuherstellung handeln würde.

Die wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus, beschreibt die Sanierung eines bereits bestehenden Gebäudes und somit den üblichen Fall der Verbesserung der Bausubstanz bei gleichzeitig unveränderter Nutzung bzw. Fläche (Bsp. Energetische Sanierung). Hierbei ist ebenso wie bei der Erweiterung immer der Bezug zum Altgebäude herzustellen. Grundsätzlich ist im Gegensatz zu den anderen Aktivierungsklassen, noch eine Prüfung gegen einen Maßnahmenkatalog notwendig um sicherzustellen, dass die Maßnahmen umfassend genug sind um als wesentliche Verbesserung über den üblichen Gebäudeunterhalt hinaus zu gelten (vgl. LfdNr. 2.3.2.2.2., „Leitfaden zur Bilanzierung“, Fassung: Juni 2017, S. 40/41; BMF-Schreiben vom 18.07.2003 - IV C3 - S2211- 94/03)

Die Maßnahmen sind:

1. Heizung
2. Sanitär
3. Elektroinstallationen
4. Fenster
5. Dach (nicht für BgA)
6. Fassade (nicht für BgA)
7. Zentrale Belüftung/Klimatisierung (nicht für BgA)

Grundsätzlich gilt hierbei der „3 von 7 Standard“ (gem. Leitfaden zur Bilanzierung Baden-Württemberg), aufgrund der speziellen Anwendbarkeit der Bundeseinheitlichen Regelungen (BMF-Schreiben) bei steuerlich relevanten Bereichen (Betriebe gewerblicher Art) ist hierbei jedoch der „3 von 4 Standard“ anzuwenden.

Sollten Baumaßnahme die Voraussetzungen keiner dieser 7 Aktivierungssachverhalte erfüllen, so sind die Baumaßnahmen als Erhaltungsaufwand anzusehen. Erhaltungsaufwand liegt dann vor, wenn Teile eines Vermögensgegenstandes ersetzt oder modernisiert werden, ohne dass dabei seine Funktion geändert wird (vgl. Ellrott/Brendt in Beck'scher Bilanzkommentar, § 255 RN. 390, 6. Auflage, 2006 und BMF- Schreiben vom 18.07.2003 – IV C 3 –S 2211 – 94/03).

Hierbei gilt, auch wenn an einem Gebäude als ganzes Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, führen sogenannte „substanzhaltende Bestandserneuerungen“ noch **nicht** zu einer wesentlichen Verbesserung, auch wenn die Aufwendungen dafür erheblich waren (z.B. reine Fassadensanierungen ohne weitere bauliche Maßnahmen). Lediglich wenn durch die Maßnahmen der Gebrauchswert des

Vermögensgegenstandes deutlich erhöht wird, kann von einer wesentlichen Verbesserung ausgegangen werden (vgl. Beck'scher Bilanzkommentar, Elrott/Brendt, § 255 RN. 375-385, 6. Auflage, 2006 und BMF- Schreiben vom 18.07.2003 – IV C 3 –S 2211 – 94/03, RN. 22-30).

3.3.2. Herstellungskosten

Als aktivierungsfähig gelten Maßnahmen, wenn hierfür Herstellungskosten angefallen sind. Herstellungskosten sind Aufwendungen für (vgl. § 44, Abs. 2, GemHVO):

- die (erstmalige) Herstellung eines Vermögensgegenstandes,
- die Erweiterung eines Vermögensgegenstandes oder
- eine über den ursprünglichen Zustand wesentlich hinausgehende Verbesserung eines Vermögensgegenstandes.

Unter den Begriff der Herstellung fallen wie bereits definiert, die Erstherstellung eines selbstständigen Gebäudeabschnittes, die Zweit- bzw. Wiederherstellung und die tiefgreifende Umnutzung an Gesamtgebäuden. Unter den Begriff der Erweiterung fallen unselbstständige Gebäudeteile welche eine Flächen oder Substanzmehrung begründen. Für eine Aktivierung unter dem Tatbestand der wesentlichen Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus ist zum einen der ursprüngliche Zustand zu definieren. Vergleichsgröße ist der Zustand, der zum Zeitpunkt der Herstellung bzw. des Erwerbs gewesen ist (vgl. Anm. 383 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar).

Zum anderen ist die wesentliche Verbesserung zu definieren. Hierbei ist der Bemessungsmaßstab die bereits erwähnte „3 von 7“- bzw. „3 von 4“-Regel d.h. das diese in einem zusammenhängenden Zeitraum (3 Jahre bzw. 5 Jahre für BgAs) durchgeführt wurden (vgl. LfdNr. 2.3.2.2.2., Leitfaden zur Bilanzierung“, S. 41) oder diese klar als ein Maßnahmenbündel erkennbar sind (Bsp. BA I-III Sanierung u. Umbau)(vgl. BFH Urteil vom 20.8.2002, IX R 73/99).

Die Verbesserungen müssen hierbei wesentlich sein, von Wesentlichkeit ist auszugehen wenn jeweils mehr als 50% des einzelnen Merkmals des Gesamtgebäudes betroffen sind. Gleiches gilt auch wenn zentrale Ausstattungsmerkmale in wesentlichem Umfang auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden (Bsp. Anpassung der Wärmedämmung oder des Dachaufbaus).

3.3.3. Anschaffungskosten

Ebenfalls als aktivierungsfähig gelten Maßnahmen, wenn hierfür Anschaffungskosten angefallen sind. Anschaffungskosten sind Aufwendungen für den Erwerb eines bestehenden Vermögensgegenstandes im Ganzen oder in Teilen (vgl. § 44, Abs. 1, GemHVO). Im Bereich des Hochbaus gelten hierbei die gesetzlichen Regelungen und Definitionen des Grundstücksverkehrs. Beim Ankauf von Gebäuden gelten grundsätzlich die gleichen Voraussetzungen wie bei der sonstigen Anschaffung von Vermögensgegenständen, d.h. Maßgeblich für den Zeitpunkt der Anschaffung ist der Zeitpunkt der Übergabe, dieser wird im Grundverkehrs als Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten (vgl. § 44, Abs. 1, S. 1, GemHVO; LfdNr. 2.2.2.3., „Leitfaden zur Bilanzierung“, Fassung: Juni 2017, S. 35) interpretiert, welcher zumeist im Kauf- bzw. Tauschvertrag direkt zugrunde gelegt wird. Entsprechende Anschaffungskosten des Gebäudes sind gem. Geschäfts- und Kommunalfinanzbericht der GPA Baden-Württemberg gem. des Verhältnisses von Bodenwert zum Gebäudewert aufzuteilen (vgl. GPA Geschäfts- und Kommunalfinanzbericht 2011, S. 78). Grundlage hierfür können entweder Ersatzwerte für Grund und Boden bzw. das betreffende Gebäude oder die dazugehörigen Wertgutachten des Kaufs sein. Anfallende Anschaffungsnebenkosten (Notar, Gerichtskosten, Gutachten, etc.) sind ebenfalls entsprechend aufzuteilen. Eine weitergehende Aufteilung kann ebenso erforderlich sein wenn z.B. Liegenschaften mit mehreren separaten Gebäuden bzw. eine entsprechend werthaltige und somit separat zu bewertende Außenanlage miterworben wurde.

3.3.4. Fertigstellungszeitpunkt

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer ist der Fertigstellungszeitpunkt maßgeblich. Sofern kein Fertigstellungszeitpunkt bekannt gegeben ist, gilt der Zeitpunkt, ab dem der jeweilige Vermögensgegenstand seiner Bestimmung gemäß nutzbar ist (vgl. auch Anm. 367 zu § 255 HGB im Beck'schen Bilanzkommentar), d.h. bei einem Gebäude ist dies der Fall, wenn das Bauwerk für seine Nutzung freigegeben wird. Die Nutzungsaufnahme ist hierbei nur in den seltensten Fällen identisch mit dem vollkommenen Abschluss der Baumaßnahme, d.h. grundsätzlich sind Baumaßnahmen soweit sie nicht historisch betrachtet werden können noch auf nachträgliche Anschaffungskosten zu prüfen bzw. zu ergänzen.

Sofern ein genaues Fertigstellungsdatum nicht nachvollziehbar ist erfolgen hilfsweise Eingrenzungen bzw. auf Basis der Rechnungsdaten der Hauptgewerke (Baumeister, Innenausbau, etc.). Ist das genaue Datum der Fertigstellung nicht ermittelbar, wird der 1.1. des Jahres der vermutlichen Fertigstellung angenommen. Sollten keinerlei Unterlagen zur Bestimmung des Fertigstellungsjahres vorliegt, erfolgt die Aktivierung auf Basis des gem. Bauausführung geschätzten Baujahres.

3.3.5. Veränderungen von Restnutzungsdauern

Grundsätzlich muss die Restnutzungsdauer alle relevanten Informationen sachgerecht beinhalten. Die Restnutzungsdauer zum Bilanzstichtag hängt damit von folgenden Faktoren ab:

- Datum der Inbetriebnahme
- Gesamtnutzungsdauer des Vermögensgegenstandes
- Eventuell Restnutzungsdauerverlängernde Baumaßnahmen (vgl. LfdNr. 2.3.2.2.2. Leitfaden zur Bilanzierung S. 43-45)

Bzw.

- Restnutzungsdauerverkürzung aufgrund von Bauschäden (vgl. Hafner, in Aker, Hafner, Notheis, „Kommentar GemO/GemHVO, RN 26 § 46 Abs. 2 GemHVO)

3.3.6. Zuwendungen bzw. Sonderposten

Speziell für Einzelprojekte gewährte Zuwendungen haben im Rahmen der Bilanzierung einen Sonderstatus, da sie weder Eigenkapital noch reines Fremdkapital darstellen. Konzeptionell gesehen handelt es sich hierbei um sog. Mezzanine-Kapital d.h. Fremdkapital mit eigenkapitalähnlichen Charakteristiken. Um diesem Sachverhalt sachgerecht Rechnung zu tragen ist daher eine auf der Passivseite eine gesonderte Position zu bilden um den aufwandsneutralen Charakter dieser Anteile darzustellen.

3.3.7. Zinsen

Gemäß § 44 Abs. 3 GemHVO gehören die Zinsen für das Fremdkapital nicht zu den Herstellungskosten und werden daher aus den Anschaffungs- und Herstellungskosten herausgerechnet. Zinsen für Fremdkapital können allerdings angesetzt werden, sofern diese eindeutig der individuellen Maßnahme zugerechnet werden können und diese auf den Zeitraum der Herstellung des Vermögensgegenstandes entfallen. Soweit dies nicht mit hinreichender Sicherheit möglich ist unterbleibt aufgrund des Vorsichtsprinzips eine Aktivierung dieser Positionen.

3.4 Bewertungsvorgehen

3.4.1. Mengengerüstbestimmung

Ausgangspunkt der Bewertung war das grundlegende, durch die Gemeinde Oberrot überstellte Mengengerüst. Der Aufbau war hierbei bereits Gebäudeteilbezogen d.h. soweit eigenständige freistehende Bauten vorlagen wurden diese bereits in der Vorerfassungslisten separat aufgeführt. Dieses Mengengerüst wurde im Rahmen der Maßnahmenbewertung bzw. Lokalisierung und Verortung überprüft und gegebenenfalls Ergänzt bzw. angepasst. Durch diese Vorgehensweise wurden den Anforderungen gem. § 37 Abs. 1 S 2 GemHVO genüge getan. Die Ermittlung von weitergehende Informationen z.B. zur Bestimmung von Restnutzungsdauerverlängerungen Erfolgte durch die systematische Sichtung der Bauakten der Liegenschaften.

3.4.2. Aktenrecherche und Unterlagensichtung

Aufgrund der bereits durch die Gemeinde Oberrot vorgenommenen Vorarbeiten waren Datenbestände vorhanden auf welche sich die vorgenommene Recherche gestützt hat. Diese waren:

- Auswertung der Sachkonten 2009-2015 zur Ermittlung der Eckkostenmaßnahmen
- Abzug der Vollvermögensrechnung (Ermittlung der Werte für BgA bzw. kostR)

Zur Vervollständigung der Bewertung erfolgte eine vollständige Gebäudeinventur zur Ermittlung von Restnutzungsdauern sowie wertsteigernden Maßnahmen und eine Recherche der Eckkostensachverhalte.

3.4.3. Bewertungstool und Bewertungsdarstellung

Zur Bewertung wurde ein, von der Firma Rödl & Partner, entwickeltes Erfassungstool verwendet. Das Bewertungstool selbst ist als Universaltool ausgelegt, d.h. unabhängig von der jeweiligen Bewertungsart können sowohl AHK-Sachverhalte (Herstellung/Kauf/Sanierung), Ersatzwertsachverhalte, Erinnerungswerte aber auch Zuwendungen und Sonderposten, Restnutzungsdauern und weitergehende Sachverhalte wie z.B. Bauschäden eingepflegt werden um ein einheitliches und vollumfängliches Bild des Vermögensgegenstandes darstellen zu können.

Der Aufbau des Tools ist hierbei Modular, d.h. je nach Art und Umfang der Maßnahmen am jeweiligen Gebäude bzw. Gebäuden der Liegenschaft können Gruppen von

Bewertungsblättern hinzugefügt werden. Diese Bewertungsblätter sind als einzelne Vorlage-Registerkarten hinterlegt und werden mittels VBA-Makros dann nach den jeweiligen Vorgaben dupliziert, umbenannt und zur Weiterbearbeitung eingestellt. Zur Sicherstellung eines einheitlichen Layouts und zur Unterstützung der Erfassung ist das Tool grundsätzlich 3-teilig aufgebaut:

1. Teil – Übersichtsblatt der Liegenschaft

Grundsätzlicher Startpunkt ist immer die Liegenschaft selbst, hierbei werden allgemeine Daten (Lage, Liegenschaftsnummer, etc.) dargestellt und ein einheitlicher Überblick über sämtliche selbstständigen Vermögensgegenstände der Liegenschaft ermöglicht.

2. Teil – Übersichtsblätter des Einzelgebäudes

Die Übersichtsblätter des Einzelgebäudes umfassen weiterhin allgemeine Informationen, allerdings hierbei bezogen auf den einzelnen selbstständigen Bauteil bzw. enthalten erste Bewertungsinformationen, eine eindeutige räumliche Zuordnung sowie eine Erläuterung des individuellen Bewertungsvorgehens und abschließend die Wertdokumentation für Gebäude bzw. Außenanlage.

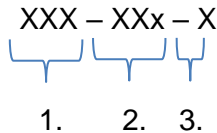
3. Teil – Bewertungsmodule

Abhängig von der Art und Weise der Bewertung können dann hinter den jeweiligen Übersichtsblätter einzelne oder mehrere Bewertungsmodule eingefügt werden, diese bestehen aus einer oder mehreren Registerkarten welche je nach Anforderung (Herstellungskosten, Kauf, Versicherungswert, Sachwert, Zuwendungen, etc.) die Vorlagen zur Verarbeitung der Informationen bietet. Die einzeln ermittelten Werte sind dann zur Herstellung eines vollständigen Gesamtbildes auf der vorneangestellten Wertdarstellung zusammenzuführen.

Daneben existiert noch ein nicht näher bezeichneter 4. Teil welche allgemeine Datenblätter umfasst (Abschreibungsläufe bzw. Verweisdaten), zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit werden diese im Rahmen der Ablaufmakros nicht eingeblendet, sondern müssen - soweit Veränderungen an diesen Daten notwendig sind - händisch eingeblendet werden.

3.4.4. Gebäudebenennung

Zur Einheitlichen Identifikation erfolgte eine Erfassung anhand von Liegenschafts-, Gebäude und Bauabschnitts-IDs. Folgendes Schema der Erfassung wurde angewandt:



1: Liegenschafts-ID

Identifikationsnummer je Liegenschaft (z.B. 020 „Burgbergring 139“), der Vorteil hierbei ist das die Varianz in den Liegenschaftsnummern weit weniger ausgeprägt ist als in den Individuellen Gebäudenummern. Somit kann z.B. das Wegfallen von einzelnen Gebäudenummern vermieden werden und eine fortlaufende, eindeutige und klar verständliche Nummerierung sichergestellt werden.

2: Gebäude-ID

Die Gebäude-Identifikationsnummer wird je Liegenschaft vergeben und bezeichnet sämtliche selbstständigen auf der Liegenschaft aufstehenden Gebäudeteile (Bsp. 023-01 „Rathaus Oberrotweil - Rathaus“), somit bezeichnet diese Kombination den schlussendlichen in die Anlagebuchhaltung ein zu buchenden Vermögensgegenstand.

Im Falle des Vorliegens von Außenanlagen erfolgt eine separate Ermittlung eines eigenständigen Wertes, da Außenanlagen Definitionsgemäß zugeordnet werden müssen erfolgt die Bezeichnung unter der jeweiligen Liegenschafts- und Gebäudenummer mit dem Suffix „a“ (Bsp. 023-01a „Außenanlage Rathaus Oberrotweil - Rathaus“).

3: Bauabschnitts-ID

Die Bauabschnitts-Identifikationsnummer stellt eine Hilfsnummer zur Darstellung von unselbstständigen Bauabschnitten bzw. Sachverhalten dar. Grundsätzlich ist hierbei die Ersterstellung der Bauabschnitt I und eventuelle Folgesachverhalte (z.B. Ankauf) bzw. unselbstständige Bauten haben dann die Abschnittsnummern II und fortfolgend (Bsp. 023-01-01 Ersterstellung Altbau; 023-01-02 Modernisierung Städtebau Rathaus Oberrotweil).

Die Bewertung selbst beachtet diese Abschnitte, im Rahmen der Migration geht jedoch die Informationen dieser Berechnung auf den ersten Blick teilweise unter, da eine Darstellung der evtl. vorhandenen „Sägezahnkurve unter den vorhandenen Erleichterungen zur Erstbewertung in Baden-Württemberg nicht zwingend auszuweisen ist. Unter Beachtung der Restnutzungsdauern erfolgt jedoch die korrekte Einbuchung der Restbuchwerte zum Stichtag der Eröffnungsbilanz zur Weiterpflege im System.

3.4.5. Primat der Anschaffungs- und Herstellungskosten und Bewertungserleichterungen

Gebäude der Gemeinde Oberrot sind grundsätzlich zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zum Zeitpunkt der Bezugfertigkeit, vermindert um die planmäßige Abschreibung für die Zeit der bisherigen Nutzung, anzusetzen (vgl. Punkt 2.3., Leitfaden zur Bilanzierung i.V.m. § 91 Abs. 4 GemO).

Im Rahmen der Erstbewertung finden jedoch folgende Erleichterungen hinsichtlich des Primates der Anschaffungs- und Herstellungskosten Anwendung:

1. Abgeschriebene Gebäude

Abgeschriebene Gebäude und Außenanlagen werden im Rahmen der Bewertung zur Eröffnungsbilanz zum historischen Erinnerungswert erfasst, auch wenn Eckkosten oder Ersatzwerte nachgewiesen werden können (vgl. Lfd. Nr. 2.4.5.4. Leitfaden zur Bilanzierung i.V.m. § 62 Abs. 3 GemHVO)

2. Ansatz von Ersatzwerten außerhalb des 6-Jahreszeitraums

Im Einklang mit dem Leitfaden erfolgt für Gebäude und Außenanlagen deren letzter ansatzfähiger Hauptaktivierungssachverhalt außerhalb des 6-Jahreszeitraums stattfand, eine pauschale Ersatzbewertung (vgl. § 62 Abs. 2 GemHVO)

3. Fortführung von bereits nachgewiesenen Werten

Soweit in bisherigen Nachweisen bereits Werte vorlagen erfolgte, soweit diese geprüft waren (Steuerliche Anlagenachweise bzw. Anlagenachweise kostenrechnender bzw. gebührenziehender Einheiten) eine pauschale Übernahme der Werte (vgl. LfdNr. 2.4.5.1. Leitfaden zur Bilanzierung i.V.m. § 62 Abs. 1 S. 2

GemHVO; Hafner in Aker, Hafner, Notheis, „Kommentar Gemo/GeHVO“, RN 4 ff., § 62 Abs. 1).

3.4.6. Bewertung zu Herstellungskosten

Im Bereich der Hochbauten liegen spezialisierte Abrechnungsvorschriften (DIN 276) vor welche eine Zurechnung auf Basis von technischen Kostengruppen zulassen. Diese technischen Kostengruppen werden je nach Zurechenbarkeit, in grundsätzlich anzurechnende Kostengruppen und grundsätzlich nicht anzurechnende Kostengruppen unterschieden (genauere Erläuterung in Tabelle 1-3) und jeweils dem entgegenstehende Sachverhalte einzeln korrigiert.

DIN 276/81

Kostengruppe	Bezeichnung	Zurechnung
1.0	Kosten des Baugrundstücks	Grund und Boden
2.0	Kosten der Erschließung	Grund und Boden (öffentliche)/Gebäude (nichtöffentliche)
3.0	Kosten des Bauwerks	Gebäude
4.0	Gerätekosten	Bewegliches Vermögen
5.0	Kosten der Außenanlagen	Außenanlage
6.0	Kosten für zusätzliche Maßnahmen	Gebäude
7.0	Baunebenkosten	Gebäude/Außenanlage

DIN 276/06

Kostengruppe	Bezeichnung	Zurechnung
100	Kosten des Grundstücks	Grund und Boden
200	Kosten der Herrichtung und Erschließung	Grund und Boden (öffentliche)/Gebäude (nichtöffentliche)
300	Kosten des Bauwerks	Gebäude
400	Kosten der technischen Anlagen	Gebäude
500	Kosten der Außenanlagen	Außenanlage
600	Kosten für Ausstattung und Kunstwerke	Bewegliches Vermögen
700	Baunebenkosten	Gebäude/Außenanlage

Auf Basis dieser Zurechnungen ist eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Kosten zu den relevanten Vermögensgegenständen sichergestellt. Eventuelle Korrektursachverhalte werden je nach Art der Kostengruppe entweder noch zusätzlich in Ansatz gebracht bzw. aus der Kostengruppe unter Verweis auf die jeweiligen Einzelpositionen bzw. Einzelbelege korrigiert.

Häufig sind solche Korrekturen im Bereich von Betriebsvorrichtungen (z.B: Lastenaufzug) bzw. Einbaumöbeln (Küchen) notwendig, da diese technisch gesehen durchaus in den anteiligen Gebäudegruppen auszuweisen sind, diese aber buchhalterisch gesondert betrachtet werden müssen.

3.4.7. Bewertung zu Anschaffungskosten

Falls Anschaffungskosten für Gebäude vorliegen (Kauf-/Tauschverträge) sind diese aufzulösen, wichtig ist hierbei das es sich im eine Verhältnisbewertung handelt. Da inzwischen sowohl in der Rechtsprechung (vgl. BFH-Urteil vom 15.01.1985 IX, R 81/83) als auch durch die Prüfungsinstanz in Baden-Württemberg (vgl. GPA Geschäfts- und Kommunalfinanzbericht 2011, S. 78) die sogenannte „Restwerttheorie“, d.h. die Aufteilung über den Grund und Boden Anteil als Fixpunkt und die Aufteilung der Restwerte auf die sonstigen Bestandteile (Aufbauten), aufgrund von wertverzerrenden Effekten verworfen wurde, muss eine sachgerechte Aufteilung des Kaufpreises anhand des Verhältnisses von zwei Bemessungsgrundlagen zueinander verteilt werden.

Maßstab hierbei ist gem. üblicher Bewertungspraxis der Verkehrswert der selbstständigen Vermögensgegenstände (Grund und Boden, Hochbauten, Außenanlage) zueinander. Soweit Unterlagen vorliegen welche eine Bestimmung des Verkehrswertes zum Zwecke des Erwerbs zulassen (Gutachten) werden die Verhältnisse der Gutachten zum Zwecke der Bewertung herangezogen. Falls keine Gutachten vorlagen erfolgt die Aufteilung anhand des Verhältnisses zweier Ersatzwerte (Ersatzwert GuB gem. Bodenrichtwert bzw. Ersatzwert Gebäude gem. Versicherungswert oder Normalherstellungskosten). Falls gem.

Kaufsacheverhalt ersichtlich war das die Aufbauten als restwertig angesehen wurden (Hinweis z.B. falls Kaufpreis der Gesamtliegenschaft kleiner ist als der Bodenrichtwert des Grundes) und diese Einschätzung aufgrund der Inaugenscheinnahme bestätigt werden konnte erfolgt eine komplette Zurechnung des Kaufpreises (unter Beachtung des historischen Erinnerungswertes der Bauten) auf Grund und Boden.

Die Verteilung von sonstigen Erwerbsnebenkosten (Notar, Gericht, Gutachtenkosten, etc.) erfolgt hierbei auf Basis der gleichen Prozentschlüssel welche sich aus der Aufteilung des Kaufpreises ergeben.

3.4.8. Bewertung anhand von Ersatzwerten

Falls eine Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgrund fehlender Echkostenunterlagen bzw. Anwendung von Bewertungserleichterungen nicht stattfindet ist stattdessen eine Bewertung anhand von Ersatzwerten vorzunehmen.

Grundsätzlich ist hierbei sowohl die Bewertung anhand von Versicherungswerten als auch anhand der Normalherstellungskosten zulässig. Gemäß den Empfehlungen der Prüfinstanz ist jedoch so weit möglich das Versicherungswertverfahren anzuwenden.

Grundlage für die Anwendung des Versicherungswertverfahren ist jedoch eine eindeutige Zuordnung der Werte, da speziell im Bereich komplizierter mehrere (evtl. selbstständige) Bauteile in einem Gesamtversicherungswert zusammengefasst sind. Falls eine eindeutige Zuordnung nicht möglich ist bzw. eventuell gar kein Versicherungswert für ein Gebäude vorliegt, erfolgt die Bewertung anhand der Normalherstellungskosten. Grundlage hierfür sind die Informationen der Vor-Ort Begehung bzw. die Flächenberechnungen nach Lageplänen.

3.4.9. Veränderungen der Restnutzungsdauer

Falls Sachverhalte vorliegen welche eine Veränderung der Restnutzungsdauer (i.d.R. eine Verlängerung) erforderlich machen (vgl. LfdNr. 2.3.2.2.2. Leitfaden zur Bilanzierung S 43) ist eine Anpassung der Nutzungsdauer nach einem einheitlichen, sachgerechten und nachvollziehbarem Erfassungskonstrukt notwendig.

Kriterien an ein Erfassungskonstrukt zur Restnutzungsdauerbestimmung sind:

- Nachvollziehbarkeit
- Einheitlichkeit
- Bezug zum bisherigen Abschreibungskonstrukt
- Maßnahmenangepasste Variabilität

Vor diesem Hintergrund erfolgt (soweit möglich) ein Ansatz des Praxistips gem. Leitfaden S. 43. Die Berechnung der Restnutzungsdauer nach einer Sanierung erfolgte hierbei unter Nutzung des Modernisierungsgrades gem. Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 soweit diese Maßnahme keine Zweitherstellung darstellte.

Die Anwendung dieser Berechnung im Rahmen der Ersatzbewertung erfolgte durch Ansatz eines fiktiven Baujahres. Das Schema zur Ermittlung diesen ist ersichtlich in der Anlage 2.

3.4.10. Zuwendungen und Sonderposten

Die Bewertung von Zuwendungen findet auf Basis der Art der Zuwendungsgewährung und der jeweils damit verbundenen Unterlagenqualität statt, grundsätzlich sind 2 Sachverhalte zu unterscheiden:

- Pauschalförderungen ohne direkten Kostenbezug (z.B. Schulbauförderung)
- Einzelförderungen mit Kostenbezug (z.B. Kinderbetreuungsprogramm „Investition Zukunft, Bildung und Betreuung“)

Soweit Pauschalförderungen vorliegen wird die Förderung meist nur über die Gesamthöhe der angefallenen Kosten gerechtfertigt, eine individuelle Zurechnung ist daher nicht möglich. Bei diesen Sachverhalten erfolgt daher eine grundsätzliche Anrechnung beim Bauwerk selbst, falls die Zuwendungspauschalen keinen Hinweis darauf geben das eventuell sonstige Vermögensgegenstände (z.B. bewegliches Vermögen) mitgefördert wurde.

Falls eine Einzelaufstellung vorliegt welche eine Zuwendungsfähigkeit der Kostenpositionen zulässt, muss diese der Maßstab für die Anrechenbarkeit sein. Falls Positionen sonstiger Vermögensgegenstände im Förderumfang miteingeschlossen wurden, sind diese entsprechend anteilig mit Zuwendungen zu belegen.

3.4.11. Abgeschriebene Vermögensgegenstände

Abgeschriebene Vermögensgegenstände werden grundsätzlich nach den gleichen Regeln wie sonstige Vermögensgegenstände erfasst und inventarisiert, die Bewertung erfolgt in Anwendung der Erleichterungen zur Bewertung für die Eröffnungsbilanz jedoch pauschal mit 1,00 EUR. Nachweise abseits der Bestätigung des Verbrauchs (Baujahr) werden diesen Objekten nicht beigelegt.

3.5 Abschreibungen und Abschreibungstabelle

Die Abschreibung der Gebäude erfolgt grundsätzlich linear. Sie beginnt im Monat der Bezugsfertigkeit. Kann bei einzelnen Gebäuden das Jahr der Anschaffung nicht ermittelt werden, muss dieses geschätzt werden. Es wird in diesen Fällen unterstellt, dass die Anschaffung oder Herstellung zum 01.01 des jeweiligen Jahres erfolgte. (vgl. Punkt 2.4.7. Bilanzierungsleitfaden).

Die Abschreibungstabelle der Gemeinde Oberrot wurde in Anlehnung an die zulässigen Spannen gem. Leitfaden auf Basis der Baubeschaffenheit der Gebäude bestimmt (vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, S. 178)

- Massivbauweise (Mauerwerk bzw. Stahlbetonbauweise)
- Teilmassivbauweise (Mischbauweise aus Mauerwerk bzw. Leichtbauweise)
- Leichtbauweise (Leichtbauelemente auf Basis eines stützenden Tragkonstrukts)

Auf Basis dieser Bauweisen wurden grundlegende Abschreibungsdauern definiert, die für Bauten welche einem erhöhten Verschleiß unterliegen (z.B. Schulen, stark beanspruchte Betriebsgebäude) noch modifiziert wurden um eine sachgerechtere Abbildung der realen Nutzungsdauern zu ermöglichen.

Für Außenanlagen wurde im Rahmen der üblichen Nutzungsspanne von 10-20 Jahren eine Nutzungsdauer von 15 Jahren festgesetzt.

Abschreibungstabelle Gemeinde Oberrot	
Gebäudeart	Nutzungsdauer in Jahren
Massivgebäude	50
Schulen / Kindergärten / Jugendeinrichtungen (Massivbauweise)	50
Teilmassive Gebäude (ca. 1/3 Massivbauweise – 2/3 Leichtbau)	40
Leichtbauten (Holzständerbauweise / Leichtbauplatten in Trägerkonstruktion)	33
Betriebsgebäude mit erhöhter Beanspruchung (Massivbauweise)	40
Gebäude sonstiger Bauweise (Garagen, Nebengebäude, Toilettenhäuschen, Pavillion)	30
Außenanlagen	15

4. Anlagen

- Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts v. 08.05.2009
- GemO i.d.F.v. 24.07.2000
- GemHVO i.d.F.v. 11.12.2009
- Bilanzierungsleitfaden i.d.F.v. Juni 2017
- BMF – Schreiben v. 18.07.2003
- NHK 2000 (Anlage 7)

5. Unterlagenaufbewahrung

Die Aufbewahrungsfrist für alle in Ausführung dieser Inventurrichtlinie erforderlichen Unterlagen, welche die Erfassung des Vermögens und der Schulden dokumentieren, beträgt **wenigstens 10 Jahre** und wird darüber hinaus für einen längeren Zeitpunkt empfohlen.