

**FAQ 2.11****Bewertung von historischen Gebäuden**

---

**Stand:** 30.01.2019**Komplex:** Vermögenserfassung, Bewertung und Bilanzierung**Stichworte:** historische Gebäude, denkmalgeschützte Gebäude, Denkmäler**Wie sind historische Gebäude in der Eröffnungsbilanz zu bewerten? Ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens das historische oder ein fiktives Baujahr zu berücksichtigen?**

Oberster Grundsatz zur Bilanzierung von Vermögensgegenständen und damit auch der historischen Gebäude in der Eröffnungsbilanz ist gemäß § 114 Abs. 3 KVG i.V.m. § 53 Abs. 3 KomHVO die Bewertung nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Abschreibungen. Hierzu gehören auch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten von später ergänzend vorgenommenen Investitionen. Sind nach § 53 Abs. 4 KomHVO die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelbar, sind vorsichtig geschätzte Zeitwerte anzusetzen. Die Bewertungsrichtlinie (Nr. 5.6 BewertRL) präzisiert diese Regelung und gibt für Gebäude vor, dass, wenn die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht ermittelbar sind oder der Erwerb oder die Herstellung vor dem 1. Januar 1991 erfolgte, z.B. das Sachwertverfahren mittels Einzelfallbetrachtung zur Anwendung kommen kann. Bei der Verwendung von Wertgutachten dürfen diese nicht älter als drei Jahre sein. Gebäude ohne Restnutzungsdauer sind mit einem Erinnerungswert von einem Euro zu aktivieren. Ausnahmsweise können auch andere, in der Bewertungsrichtlinie nicht genannte Verfahren zur Ersatzwertermittlung zur Anwendung kommen, über die die Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung eigenverantwortlich zu entscheiden hat. Insbesondere hier ist auf eine ausreichend begründende Dokumentation in der Eröffnungsbilanz zu achten.

Erscheint in Einzelfällen der Ansatz der Anschaffungs- und Herstellungskosten unter kaufmännischen Gesichtspunkten nicht sachdienlich, können auch das Vergleichs-, das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren angewendet werden. Mit dieser Option, die insbesondere beim Ausnahmefall eines späteren Verkaufs zum Tragen kommen kann, ist jedoch sehr restriktiv umzugehen. Eine Alternative für den Fall eines Verkaufs wäre auch die Bilanzierung im Umlaufvermögen mit einer Bewertung nach § 40 Abs. 4 KomHVO (Börsen- oder Marktpreis).

Soweit die zwischenzeitlich an den historischen Gebäuden vorgenommenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Auslegung nach handels- bzw. steuerrechtlichen Grundsätzen als Unterhaltungsaufwand und nicht als Anschaffungs- und Herstellungskosten eingeordnet worden sind, werden diese Gebäude, deren betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgelaufen ist, bilanziell abgeschrieben und mit einem Erinnerungswert von einem Euro in der Bilanz ausgewiesen. Dass die Gebäude dennoch wirtschaftlich nutzbar sind, bleibt hier außen vor und spiegelt sich nicht in der Bilanz wieder. Diese Betrachtungsweise ist grundsätzlich zulässig. In diesem Fall ist jedoch zwingend erforderlich, die hiermit verbundenen Risiken im Jahresabschluss an anderer Stelle aufzuzeigen. Sinn

und Zweck der Bewertung der Vermögensgegenstände für die Eröffnungsbilanz der Kommune ist die Darstellung der Vermögenslage. Dazu gehört auch, die Belastungen künftiger Jahre darzustellen, die nicht aus dem Zahlenwerk der Jahresabschlüsse herauszulesen sind. Die Bilanzierung mit einem Euro bedeutet, dass ein Vermögensgegenstand existiert, der entweder nicht mehr benötigt wird oder für den zum weiteren Gebrauch reinvestiert werden muss. Durch die Beurteilung der Sanierungsmaßnahmen als Unterhaltungsaufwand und der daraus folgenden Bewertung mit einem Euro werden für die spätere Reinvestition des Gebäudes keine Abschreibungen gebucht und damit auch keine Finanzmittel erwirtschaftet. Es ist daher erforderlich, nicht nur das gewählte Verfahren der Gebäudebewertung in der Eröffnungsbilanz zu dokumentieren, sondern auch im Jahresabschluss, insbesondere im Anhang gemäß § 47 Nr. 6 KomHVO, entsprechende Hinweise auf später erforderliche Reinvestitionsmaßnahmen zu diesen Gebäuden aufzunehmen.

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung eines Ersatzwertes ist es möglich, das historische oder ein fiktives Baujahr zu verwenden. Es wird jedoch empfohlen, vorrangig die Bewertungsmöglichkeit mit fiktivem Baujahr zu nutzen, um einen Restwert der Gebäude bilanzieren und Finanzmittel aufgrund der zugehörigen Abschreibungen erwirtschaften zu können.

Neben den bereits genannten Verfahren kann auch der Ansatz von Generalsanierungen ab 1991 abzüglich der bisherigen Abschreibungen als Ersatzwert verwendet werden.

Eine zukünftige Bewertung von Gebäuden sollte unter Nutzung der jeweils aktuellen Vorschriften (derzeit NHK 2010) erfolgen.

Bzgl. möglicher Rückindizierungen oder der Bilanzierung zum Erinnerungswert von einem Euro bei Vermögensgegenständen, die dauerhaft nicht mehr für die kommunale Aufgabenerfüllung genutzt werden, wird ergänzend auf die Runderlasse des Ministeriums für Inneres und Sport vom 29. Februar 2012 und vom 30. März 2012 verwiesen.

Zur Bilanzierung von historischen, denkmalgeschützten Gebäuden siehe auch FAQ 2.10.