

Die Bewertung von unbebauten Grundstücken

Grundstücke zählen zu den nicht abnutzbaren Gegenständen. Eine planmäßige Abschreibung ist nicht möglich (im Gegensatz zu den Gebäuden!)



1. Zugangsbewertung:

Kaufpreis
 + Anschaffungsnebenkosten (z. B. Grunderwerbsteuer, Notariatskosten, Kosten Grundbucheintrag, Maklerprovision, Strom-, Wasseranschluss)
 = „Anschaffungskosten“ (immer auf „Netto-Basis“)

HGB § 255 (1)

→ keine Anschaffungsnebenkosten: z. B. Zinsaufwendungen für notwendiges Darlehen, Grundsteuer.

Achtung:

Die Anschaffungskosten sind die absolute Obergrenze. Sehr alte Grundstücke können deshalb zu sehr niedrigen Werten in der Bilanz stehen, weil damals noch niedrige Preise gezahlt wurden. Ein (höherer) aktueller Grundstückswert spielt dabei keine Rolle (→ „Vorsichtsprinzip“). Erträge dürfen nur im Falle eines Verkaufs zu höheren Preisen gebucht werden (→ „Realisationsprinzip“)

2. Folgebewertung:

2.1 Annahme einer dauerhaften Wertminderung aufgrund des Baus einer Müllverbrennungsanlage in unmittelbarer Nähe. (→ „Imparitätsprinzip bzw. Strenges Niederstwertprinzip“)

Buchungssatz:

HGB § 253 (3)

Konten	Soll	Haben
6550 Außerplanmäßige Abschreibungen an 0500 Grundstücke

→ Das Konto „6550 Außerplanmäßige Abschreibungen“ ist ein Aufwandskonto, Der Gewinn des Unternehmens wird dadurch geschmälert.

→ Das Konto „0500 Grundstücke“ ist ein aktives Bestandskonto

Achtung:

Vorübergehende Wertminderungen dürfen nicht abgeschrieben werden.

2.2 Annahme eines überraschenden Wegfalls des Grundes der dauerhaften Wertminderung (→ Müllverbrennungsanlage wird wieder abgerissen)

HGB § 253 (5)

Buchungssatz:

Konten	Soll	Haben
0500 Grundstücke an 5440 sonstige betriebliche Erträge (Zuschreibungen)

→ Das Konto „5440 sonstige betriebliche Erträge“ ist ein Ertragskonto. Der Gewinn des Unternehmens erhöht sich.

Wichtig: Die „Zuschreibung“ darf den Buchwert des Grundstückes maximal auf seine ursprünglichen Anschaffungskosten bringen (=absolute Obergrenze).