

Jahresabschluss 3: Die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

Aufgabe 1:

Die Möbelmeister GmbH aus Nagold hat am 15. März 2022 ein Bürogebäude mit Grundstück von einem Unternehmen aus Böblingen übernommen, das insolvent gegangen ist. Das Grundstück ist deshalb attraktiv für das Unternehmen, da im selben Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe ein zukünftiger ICE-Bahnhof von Seiten der Deutschen Bahn AG geplant ist. Der Kaufpreis in Höhe von 3 250 000,00 € verteilt sich im Verhältnis von 6:4 auf das Gebäude und das Grundstück.

Die folgenden Anschaffungsnebenkosten fielen bei dem Kauf an:

Grunderwerbsteuer Baden-Württemberg:	5 %
Grundbuchkosten:	1 350,00 €
Notariatskosten:	46 410,00 € inkl. Ust.
Maklerkosten:	3 % von Kaufpreis zuzügl. 19 % Ust.
Kosten für Gutachten zum Gebäudewert:	5 712,00 € inkl. Ust.
Zinsen für notwendige Darlehensaufnahme:	75 000,00 €

Die Anschaffungsnebenkosten sollen im selben Verhältnis wie oben auf das Grundstück und das Gebäude verteilt werden.

1.1 Berechnen Sie die Anschaffungskosten des Grundstückes und des Gebäudes getrennt voneinander.

1.2 Berechnen Sie die Abschreibung und den Buchwert des Gebäudes am Ende des Jahres 2022, wenn der Abschreibungssatz lt. AfA-Tabelle pro Jahr bei 3 % liegt.

1.3 Gegen Ende des Jahres 2022 lässt die Deutsche Bahn AG in Form einer Pressemitteilung verkünden, dass sie aus Gründen notwendiger Kosteneinsparungen nicht mehr mit dem Bau des ICE-Bahnhofs plant. Ein Gutachter schätzt, dass deshalb der Wert des Grundstückes um 25 % gesunken ist. Berechnen Sie den Bilanzansatz des Grundstückes am Ende des Jahres und geben Sie den dazugehörigen Buchungssatz an.

1.4 Im Laufe des Jahres 2023 kündigt die neue Bundesregierung massive Zuschüsse für Investitionen im Öffentlichen Nah- und Fernverkehr zur Realisierung der Klimaziele der Bundesrepublik Deutschlands an. Unter anderem soll nun der ursprünglich geplante ICE-Bahnhof im Gewerbegebiet der Stadt Böblingen doch noch realisiert werden. Die Bauarbeiten sollen bereits gegen Ende des Jahres 2023 beginnen. Im Gewerbegebiet findet ein regelrechter Nachfrage-Boom für Grundstücke statt und die Preise der Grundstücke steigen an. Das Grundstück des Unternehmens erfährt eine Wertsteigerung um 800 000,00 €. Bestimmen Sie den Bilanzansatz des Grundstückes zum Abschluss des Jahres 2023 und bilden Sie den dazugehörigen Buchungssatz.

1.5 Begründen Sie, weshalb man im Falle der Aufgabe 1.4 von der Bildung von „Stillen Reserven“ sprechen kann.