

Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie zur erstmaligen Bewertung von Grundstücken in der Eröffnungsbilanz

Verwaltungsverordnung vom 16. Januar 2012

Az 6/A 10-10.00.6/42

Grundstücke mit Erwerbszeitpunkt vor dem 01.01.2002

Bebaute und unbebaute Grundstücke deren Erwerb vor dem 01.01.2002 stattgefunden hat und für die keine gesonderten Wertgutachten erstellt worden sind, sind in der Eröffnungsbilanz mit einem Ersatzwert zu bewerten. Als Ersatzwert ist grundsätzlich der Bodenrichtwert des Jahres 2011 abzüglich eines Abschlages von 15% zu verwenden. Wertbeeinflussende Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind u.a. der Entwicklungszustand des Grundstücks, die Art der Nutzung, bei landwirtschaftlich genutzten Flächen die Bodengüte, der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand. Zur Klarstellung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass auch für Ackerlandflächen der jeweilige Bodenrichtwert anzusetzen ist.

Liegt kein Bodenrichtwert für das Grundstück vor, so ist der durchschnittliche Bodenrichtwert der vergleichbaren direkt angrenzenden Grundstücke der Bodenrichtwertzone abzüglich eines Abschlages von 15% zu verwenden. Liegen das zu bewertende Grundstück außerhalb einer Bodenrichtwertzone, ist der durchschnittliche Bodenrichtwert vergleichbarer Grundstücke der anliegenden Bodenrichtwertzonen zu verwenden. Zusätzlich sind entsprechend der planungsrechtlichen Ausweisungen folgende Abschläge vorzunehmen:

Grundstücksart	Innenbereich Abschlag in Prozent	Außenbereich Abschlag in Prozent
Parkanlagen, Erholungsflächen, Grünanlage	75%	
Friedhöfe	80%	
Sportflächen, Tennisplatz, Bolzplatz, Golfplatz	75%	
Spielplätze	75%	
Kleingärten, Gartenland	75%	
Parkplätze	50%	

E.2.26a Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie zur erstmaligen Bewertung von Grundstücken

Grundstücksart	Innenbereich	Außenbereich
	Abschlag in Prozent	Abschlag in Prozent
Wasserflächen, Schutzfläche, Kiesgrube	90%	50% Ackerlandpreis
Verkehrsflächen/Wege	90%	
Gemeinbedarfsflächen (wie Kindergärten, Bildungsstätten, Schulen, Kirchen, Altenheime, Pfarrheime, Kapellen, Kirchplätze)	50%	
Erbbaugrundstücke (wenn der Erbbauzins niedriger als 4% des Bodenwertes beträgt)	75%	
Historische Anlage	90%	

Für oben aufgeführte Flächen, die im Außenbereich liegen und bei Nutzungsaufgabe nur landwirtschaftlich betrieben werden könnten, ist der Bodenrichtwert für Ackerland zugrunde zu legen.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass in allen Fällen zunächst der pauschale 15% Abschlag und danach der spezifische Abschlag vorgenommen wird.

Unabhängig vom Bodenrichtwert sind für folgende Grundstücke die nachfolgenden Werte maßgeblich:

Grundstücksart	Wertansatz
Grünland	0,80 EUR pro m ²
Wald und Forsten, Gehölz (der Aufwuchs wird nicht bewertet)	0,40 EUR pro m ²
Unland, Biotop, Sumpf, Böschung	0,40 EUR pro m ²
Brachland, Steinbruch	0,40 EUR pro m ²
Hutung	0,40 EUR pro m ²

Bei den vorgegebenen Wertansätzen ist kein entsprechender Abschlag mehr vorzunehmen. Auch für den Umstand, dass es sich um Naturschutzflächen etc. handelt, wird kein weiterer Abschlag vorgenommen.

Grundstücke mit Erwerbszeitpunkt ab dem 01.02.2002

Bebaute und unbebaute Grundstücke, die ab dem 01.01.2002 erworben wurden und für die keine Wertgutachten erstellt wurden, sind mit ihren tatsächlichen historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten zu aktivieren. Nach dem Erwerb geleistete Er-

schließungsbeiträge sind als nachträgliche Anschaffungskosten zu aktivieren. Für weiter anfallende Kosten ist ein pauschaler Zuschlag von 8% des Kaufpreises vorzunehmen.

Wurden bebaute Grundstücke ab dem 01.01.2002 mit der Absicht erworben, das darauf befindliche Bauwerk abzureißen, sind die Abbruchkosten entweder

1. bei späterer Nutzung als unbebautes Grundstück oder Platz bei der Bewertung des Grundstücks zu berücksichtigen oder
2. bei späterer zeitnaher Bebauung dem Bauwerk zuzurechnen.

E.2.26a Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie zur erstmaligen Bewertung von Grundstücken