

Kommunales Vermögen richtig bewerten

Haufe Praxisratgeber zur Erstellung der
Eröffnungsbilanz und als Grundlage der erweiterten
Kameralistik

Christian Marettke,
Andreas Dörschell,
Andreas Hellenbrand

2., aktualisierte und erweiterte Auflage

Haufe Mediengruppe
Freiburg · Berlin · München

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort zur ersten Auflage	5
Vorwort zur zweiten Auflage	7
1 Bewertungsanlässe	13
1.1 Neues öffentliches Rechnungswesen als dominierender Bewertungsanlass	13
1.2 Grundlage für die Erstellung von Bilanzen im Rahmen des integrierten öffentlichen Rechnungswesens	17
1.2.1 Erstellung der Eröffnungsbilanz für die Gebietskörperschaft	17
1.2.2 Erstellung von Folgeabschlüssen	20
1.3 Grundlage für die Abschreibungsberechnung in der erweiterten Kameralistik	22
1.4 Sonstige Bewertungsanlässe	28
2 Arten öffentlicher Vermögensgegenstände	31
2.1 Überblick	31
2.2 Ansätze zur Systematisierung in den Bundesländern	32
2.3 Bedeutung der Vermögensarten	38
3 Wert eines öffentlichen Vermögensgegenstandes	45
3.1 Wertmaßstäbe	45
3.2 Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten	48
3.3 Vorsichtig geschätzte Zeitwerte	60
3.3.1 Grundsätze der Zeitwertermittlung im öffentlichen Bereich	60
3.3.2 Bewertung erwerbswirtschaftlich verwendeter Vermögensgegenstände	64
3.3.3 Bewertung sachzielbezogen verwendeter Vermögensgegenstände	65
3.4 Inventur als Basis der Bewertung	67
4 Praktikable Erfassung und Bewertung der öffentlichen Gebäude	71
4.1 Grundlagen zur Gebäudebewertung	71
4.1.1 Anwendungsbereiche der baurechtlichen Bewertungsverfahren	71
4.1.2 Standardisierungen als Hilfsmittel zur praktikablen Erfassung und Bewertung	80
4.1.3 Festlegung angemessener Nutzungsdauern	86

4.1.4	Berücksichtigung von baulichen und sonstigen Mängeln und des Instandhaltungsstaus	89
4.2	Vergleichswertverfahren	95
4.3	Ertragswertverfahren	105
4.3.1	Überblick über das Ertragswertverfahren	105
4.3.2	Die einzelnen Arbeitsschritte im Ertragswertverfahren	106
4.4	Sachwertverfahren	109
4.4.1	Überblick über das Sachwertverfahren	109
4.4.2	Die einzelnen Arbeitsschritte im Sachwertverfahren	111
4.4.3	Kommunale Praxis in den verschiedenen Bundesländern	118
5	Praktikable Erfassung und Bewertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen	135
5.1	Überblick	135
5.2	Grün- und Parkanlagen, Sport- und Spielplätze und andere Freiflächen	137
5.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	147
6	Praktikable Erfassung und Bewertung der übrigen Immobilien	161
6.1	Überblick	161
6.2	Straßen und Plätze	163
6.3	Brücken, Tunnel und sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens	180
7	Praktikable Erfassung und Bewertung von Anlagen und Maschinen	187
7.1	Bedeutung und Arten	187
7.2	Anlagen der Abwasserentsorgung	188
7.3	Anlagen der Verkehrstechnik	191
8	Praktikable Erfassung und Bewertung von Betriebs- und Geschäftsausstattung	197
8.1	Geringwertigkeit, Geringfügigkeit und Sachgesamtheiten	197
8.2	Einrichtungsgegenstände in öffentlichen Bildungsstätten, insbesondere Schulen und Kindergärten	202
8.3	Büroeinrichtungen	208
8.4	Kunstwerke und andere Sammlungen	212
8.5	Bücher, Medien und sonstige Ausleihgüter für den Gebrauch	214
8.6	Fahrzeuge	216
8.7	Übrige Betriebs- und Geschäftsausstattung	217

8.8	Anwendung von Vereinfachungsverfahren am Beispiel einer Bibliothek	220
8.8.1	Anwendung von Vereinfachungsverfahren in der Eröffnungsbilanz	220
8.8.2	Fortschreibung der Vereinfachungsverfahren auf Grundlage verminderter Neuanschaffungen	223
9	Praktikable Erfassung und Bewertung der öffentlichen Beteiligungen, Sondervermögen und anderen Finanzanlagen	227
9.1	Überblick	227
9.2	Beteiligungen und Sondervermögen	230
9.2.1	Bewertung von Beteiligungen und Sondervermögen nach der Eigenkapital-Spiegelbildmethode	230
9.2.2	Bewertung von Ertrag bringenden Beteiligungen am Beispiel von Energieversorgungsgesellschaften	233
9.3	Bewertung von sachzielbezogenen Beteiligungen	241
9.4	Bewertung der übrigen Finanzanlagen	242
10	Praktikable Erfassung und Bewertung des Umlaufvermögens und der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	245
10.1	Gliederung des Umlaufvermögens	245
10.2	Strenges Niederstwertprinzip	248
10.3	Vorratsvermögen	249
10.4	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	254
10.5	Wertpapiere des Umlaufvermögens	260
10.6	Flüssige Mittel	261
10.7	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	262
11	Erfassung und Bewertung von Zuwendungen	265
11.1	Systematisierung des Zuwendungsbereiches	265
11.2	Ersterfassung der Zuwendungen	269
11.3	Fortschreibung der Zuwendungsdaten	275
11.4	Beispiel zur Zuwendungsbilanzierung	275
11.5	Festlegungen in den Landeskonzepten	277
11.6	Besondere Aspekte bei Zuwendungen	281
11.6.1	Investive Schlüsselzuweisungen	281
11.6.2	Höchstbetrag für den Sonderposten	283
11.6.3	Zeitlich verzögerte Beitragsabrechnung	285
11.6.4	Verbleibende offene Fragen	287

12 Technische und organisatorische Aspekte zur Fortschreibung der Eröffnungsbilanz	289
12.1 Einsatz von DV-gestützten Verfahren zur Anlagenverwaltung	289
12.2 Auswahl einer geeigneten Software	293
12.3 Organisation der Anlagenbuchhaltung	294
12.3.1 Grundsätze zur Buchhaltung	294
12.3.2 Empfehlungen zur Buchhaltungsorganisation	296
13 Arbeitshilfen auf der CD-ROM	301
13.1 Arbeitshilfen zu Rechtsgrundlagen (zu Kapitel 1 bis 2)	301
13.2 Arbeitshilfen zur Bewertung (zu Kapitel 3 bis 11)	302
13.2.1 Gebäudebewertung nach dem Ertragswertverfahren gemäß WertV	302
13.2.2 Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren: Bewertung einer kommunalen Schule auf Basis der WertV (Nordrhein-Westphalen)	302
13.2.3 Gebäudebewertung nach dem Sachwertverfahren mit Rückindizierung (Hessen/Baden-Württemberg)	302
13.2.4 Sachwertorientierte Gebäudebewertung zu Friedensneubauwerten (Hessen/Baden-Württemberg)	303
13.2.5 Bewertung von Grün- und Freiflächen	303
13.2.6 Bewertung von öffentlichen Forstflächen	303
13.2.7 Bewertung von Straßen	303
13.2.8 Bewertung von Brücken u. Ä.	304
13.2.9 Bewertung von Betriebs- und Geschäftsausstattung	304
13.2.10 Testversion und ergänzende Hinweise zum Einsatz eines datenbankbasierten Erfassungs- und Bewertungsprogramms	304
13.3 Checklisten und Mustertexte	305
14 Anlage: So nutzen die CD-ROM	307
14.1 Systemvoraussetzungen	307
14.2 Installationshinweise	307
14.3 Informationen suchen, finden und ausdrucken	308
14.3.1 Das Stichwortverzeichnis	308
14.3.2 Volltextsuche	308
14.3.3 Drucken der Dokumente	309
Literaturverzeichnis	311
Stichwortverzeichnis	319