

FAQ 2.10**Bewertung von Bau- und Bodendenkmälern**

Stand: 30.01.2019**Komplex:** Vermögenserfassung, Bewertung und Bilanzierung**Stichworte:** denkmalgeschützte Gebäude, Denkmäler**Wie sind sanierte Denkmäler zu bewerten? Kann auf den Ansatz der erhöhten Kosten als Anschaffungs- und Herstellungskosten bei umfassenden Sanierungen denkmalgeschützter Gebäude verzichtet werden?**

Gemäß Nr. 5.7 Abs. 1 Satz 1 BewertRL sind Bau- und Bodendenkmäler in der Eröffnungsbilanz mit einem Erinnerungswert, der üblicherweise einen Euro beträgt, zu bewerten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass vom gesetzlichen Grundsatz der Bilanzierung nach Anschaffungs- und Herstellungskosten abgewichen werden kann, soweit diese nachweisbar vorhanden sind. Der Erinnerungswert stellt lediglich einen Ersatzwert dar. Sind diese Denkmäler zwischenzeitlich umfassend saniert worden und liegen hierzu keine konkreten investiven Kostennachweise vor, kann beim Einsatz investiver Fördermittel i.d.R. auch von Herstellungskosten für das Denkmal ausgegangen werden. Da mit dem entsprechenden Fördermittelantrag der mit der Sanierung verbundene Wert der Maßnahme anzugeben ist, sollten auf dieser Grundlage auch die Anschaffungs- und Herstellungskosten für eine umfassende Denkmalsanierung weitestgehend bekannt sein. Diese sind entsprechend zu aktivieren und die Fördermittel als Sonderposten zu passivieren. Da bei Denkmälern i.d.R. (nicht bei denkmalgeschützten Gebäuden) keine jährliche Abschreibung erfolgt, ist dieser Sonderposten zunächst auch nicht aufzulösen.

Für die Bilanzierung von denkmalgeschützten Gebäuden gelten gemäß Nr. 5.7 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Nr. 5.6 BewertRL die allgemeinen Regelungen zur Gebäudebewertung. Liegen Anschaffungs- und Herstellungskosten vor, sind diese in voller Höhe in der Bilanz abzubilden, auch wenn aufgrund des Denkmalschutzes höhere Kosten entstanden sind, als für ein vergleichbares nicht denkmalgeschütztes Gebäude. Die Anwendung eines Ersatzwertes nach Nr. 5.6 BewertRL ist nicht zulässig. Auch die Option, dass, wenn unter kaufmännischen Gesichtspunkten eine Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht sachdienlich erscheint, das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren angewandt werden kann, kommt hier nicht zur Anwendung. Das mit dem Ansatz einer niedrigeren Bewertung verfolgte Ziel der Verringerung der Abschreibungen und damit der Erleichterung beim Haushaltsausgleich, stellt aus hiesiger Sicht keinen kaufmännischen Gesichtspunkt dar, wie es bspw. bei einer Verkaufsabsicht der Fall wäre. Die aufgrund des Denkmalschutzes erhöhten Investitionskosten sind ebenfalls bei der Reinvestition zu erwarten, sodass die Abschreibungen auch in der hierfür erforderlichen Höhe zu erwirtschaften sind.

Da umfassende Sanierungsmaßnahmen in der Regel auch über Kredite finanziert werden, sind über die Abschreibungen in korrekter Höhe ebenfalls die notwendigen Finanzmittel zur Tilgung dieser Kredite zu erwirtschaften. Ein geringerer Wertansatz, z.B. in Höhe des Verkehrswertes, würde hier künftig zu einem Mangel an Finanzmitteln führen.

Lediglich die Auflösung von Sonderposten aufgrund von Zuwendungen, die die Kommunen üblicherweise bei der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude erhalten, führt durch die Ertragsbuchung zu Reduzierung des hohen Abschreibungsaufwandes.

Auch im Falle einer Vermietung kann nichts anderes gelten. Können die Abschreibungen bei der Mietpreisbildung nicht in voller Höhe berücksichtigt werden, weil die Marktlage eine Miete in einer Höhe, die alle Kosten vollständig abdeckt, nicht ermöglicht, hat die Kommune die fehlenden Kosten durch allgemeine Haushaltsmittel zu decken, also anderweitig zu erwirtschaften.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass bei einem Ansatz von verringerten Anschaffungs- und Herstellungskosten und dadurch verminderten Abschreibungen ein unvollständiges Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gegenüber den kommunalen Entscheidungsträgern abgegeben werden würde, was zu entsprechend unwirtschaftlichen Entscheidungen führen könnte. Nur durch eine Berücksichtigung der Investitionskosten in voller Höhe und damit einer Bilanzierung mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten kann die Kommune ihrer politischen Verantwortung für den Erhalt ihrer denkmalgeschützten Gebäude im Stadtbild auch gerecht werden.

Siehe auch FAQ 2.11.