



SACHSEN-ANHALT

Ministerium für
Inneres und Sport

Ministerium für Inneres und Sport des Landes Sachsen-Anhalt
Postfach 3563 • 39010 Magdeburg

An die
Landkreise, kreisfreien Städte,
Gemeinden, Verbandsgemeinden und
Zweckverbände

über Landesverwaltungsamt
Referat 206

Nachrichtlich per E-Mail:
Städte- und Gemeindebund
Landkreistag
Landesrechnungshof
Ministerium der Finanzen
Statistisches Landesamt
SIKOSA
Wasserverbandstag
AFI-LSA

Bilanzierung von Grundstücken in Entwicklung

16. Dezember 2024

Gemäß § 5 KVG LSA i.V.m. § 123 Abs. 1 BauGB obliegt den Kommunen in Sachsen-Anhalt die Aufgabe der Erschließung von Grundstücken. Dies betrifft neben Wohngebieten insbesondere die Entwicklung von Grundstücken zur Ansiedlung von Gewerbe (Gewerbegebieten). Hierbei sind die maßgeblichen Vorschriften des BauGB sowie im Rahmen der Veräußerung die Vorgaben des Zuwendungs-, des Kommunalabgaben- sowie des EU-Beihilferechts zu beachten.

Zeichen:
32-10405-14/5/42597/2024

Bearbeitet von:
Claudia Meiers

Durchwahl:
(0391) 567- 5315

E-Mail:
Claudia.Meiers@mi.sachsen-
anhalt.de

Ihre Nachricht:

vom

Grundstücke in Entwicklung sind Grundstücke, die nicht auf Dauer der Erledigung der kommunalen Aufgaben dienen, sondern die entwickelt und zu gegebener Zeit veräußert werden sollen. Hierzu zählen insbesondere die Erschließungsmaßnahmen. Bereits die Absicht der Entwicklung eines solchen Grundstückes ist für die Zuordnung ausreichend. Die Erlangung des Eigentumsrechts (zugeordnetes Vermögen, Erwerb, Schenkung u. ä.) einerseits und die Dauer der ausgeübten Eigentümerschaft andererseits haben eine untergeordnete Bedeutung. Bisher wurde daher gemäß Kontenrahmenplan vorgegeben, diese Grundstücke im Umlaufvermögen im Kontenbereich „Vorräte“, Konto 1552, zu bilanzieren.

Halberstädter Str. 2/
am „Platz des 17. Juni“
39112 Magdeburg

Telefon (0391) 567-0
Telefax (0391) 567-5290
poststelle@mi.sachsen-anhalt.de
www.mi.sachsen-anhalt.de

Aufgrund der Bilanzierung dieser Grundstücke ausschließlich im Umlaufvermögen war es in der Vergangenheit problematisch, investive Verbuchungen von hiermit verbundenen Maßnahmen vorzunehmen. Obwohl bei diesen Grundstücken die Voraussetzung der dauerhaften betrieblichen Nutzung für eine Verbuchung im Anlagevermögen nicht gegeben ist, zählt die

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN DE21 8100 0000 0081 0015 00



42597/2024

Entwicklung von Grundstücken dennoch zu den kommunalen Aufgaben. Daher ist künftig die gesonderte Abbildung der Grundstücke in Entwicklung im Anlagevermögen vorgesehen. Hierzu wird zum 1. Januar 2025 das neue Konto 0241 „Grundstücke in Entwicklung“ im Kontenbereich 02 „Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“ eingerichtet, in welches das Konto 1552 zu überführen ist. Gleichwohl können diese Grundstücke auch ganz oder teilweise im Umlaufvermögen verbleiben, wenn diese bereits fertig entwickelt und zur konkreten Veräußerung vorgesehen sind. In diesem Fall wären sie in das Konto 1791 „Sonstige Vermögensgegenstände“ umzubuchen. Auch eine spätere Inanspruchnahme des Kontos 1791 für fertig entwickelte und zur Veräußerung vorgesehene Grundstücke ist zulässig.

Die Buchung der Kosten der Anschaffung sowie der Entwicklung der Grundstücke im Anlagevermögen hat zur Folge, dass diese als Investition angesehen werden. Eventuelle Fördermittel sind entsprechend investiv über den Sonderposten aus Anzahlungen und nach Abschluss der Entwicklung über den Sonderposten aus Zuwendungen darzustellen. Des Weiteren sind die Verkaufserlöse bei einem Grundstück in Entwicklung aus dem Anlagevermögen heraus investiven Einzahlungen zuzuordnen. Finanzierungen sind über Investitionskredite möglich.

Da sich in der kommunalen Praxis der Projektzeitraum einer Grundstücksentwicklung bis zur Vermarktung oft über mehrere Jahre erstreckt, wird empfohlen, ein sorgfältiges mehrjähriges Projektcontrolling einzurichten und ggf. mit der kommunalen Kostenrechnung zu koppeln, um auch eigene Leistungen entsprechend abrechnen zu können.

Die Veräußerung von erschlossenen Grundstücken durch die Kommune hat nach § 127 BauGB i. V. m. § 6 KAG LSA grundsätzlich kostendeckend und nach § 115 Abs. 1 KVG LSA zum vollen Wert zu erfolgen. Zur Kalkulation des kostendeckenden Veräußerungspreises sind neben den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten die beitragsrechtlichen Vorgaben unter Einbeziehung der Erschließungskosten und eventuell erhaltener Fördermittel zu berücksichtigen. Der volle Wert wird als Verkehrswert im Sinne des § 192 BauGB (Marktwert) definiert. Es kann jedoch ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen, welches sich aus der Aufgabenstellung der Kommune ableiten lässt (z. B. die mit der Ansiedlung von Unternehmen zu erwartende Steigerung der Gewerbesteuereinnahmen), oder ein geringerer Marktwert der entwickelten Grundstücke, die es rechtfertigen, die Grundstücke zu nicht kostendeckenden Preisen bzw. nicht in Höhe des Marktwertes zu veräußern.

Für den Fall, dass der kostendeckend kalkulierte Verkaufspreis dem Marktwert eines Grundstückes entspricht und das Grundstück durch die Kommune nicht zu diesem kostendeckenden Preis veräußert wird, stellt die Differenz des tatsächlichen Veräußerungspreises

zum kostendeckenden Preis eine Zuwendung an den Grundstückskäufer dar. Da ein solcher Grundstücksverkauf mit einer bestimmten Zweckbindung für den Käufer verknüpft ist, z. B. Gewerbeansiedlung, ist diese Differenz nach § 34 Abs. 6 KomHVO als immaterieller Vermögensgegenstand zu bilanzieren und entsprechend über die vereinbarte Zweckbindungsdauer aufwandswirksam durch Abschreibung aufzulösen. Auf diesem Weg werden die nicht über den Veräußerungspreis erzielten Erschließungsbeiträge bilanziell nachgewiesen. Der mit der Auflösung verbundene Aufwand ist durch entsprechende finanzwirksame Erträge, z. B. aus Gewerbesteuererinnahmen aufgrund der erfolgten Unternehmensansiedlung, zu decken. Aus Transparenzgründen sollten diese Zusammenhänge zusätzlich im Anhang erläutert werden.

Liegt der Marktwert unterhalb des kostendeckend kalkulierten Preises ist bei einem Verkauf zu diesem Marktwert der Differenzbetrag als „Buchverlust bei ordentlichen Anlagenabgängen“ im Konto 5471 „Wertminderungen bei Sachanlagen“ zu buchen.

Im Auftrag

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Mietzner', written in black ink.

Mietzner