



RICHTLINIE
zur Bewertung der Sachanlagen
bei der Stadt Elmshorn
(Bewertungsrichtlinie)

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung	2
2. Rechtliche Grundlagen	2
3. Allgemeine Bewertungsgrundsätze und Ziele	2
4. Wertansätze der Vermögensgegenstände	2
4.1 Wertansätze im Rahmen der laufenden Bilanzierung	2
4.2 Sonderregelungen für die Eröffnungsbilanz / Bewertungsvereinfachungsverfahren	5
5. Bewertung einzelner Vermögensarten im Rahmen der Eröffnungsbilanz	6
5.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	6
5.2 Grundstücke	6
5.2.1 Grundstücksbegriff	6
5.2.2 Bewertung von Grund und Boden	6
5.2.3 Bewertung von Gebäuden	8
5.2.3.1 Grundsätzliche Bewertungsregelungen	8
5.2.3.2 Bewertung von Gebäuden im Rahmen der Eröffnungsbilanz	8
5.2.4 Rechte und Lasten auf Grund und Boden	9
5.2.4.1 Rechte und Lasten, die den Grundstückswert nicht beeinflussen	9
5.2.4.2 Rechte und Lasten, die den Grundstückswert beeinflussen	9
5.2.5 Aufwuchs und Außenanlagen bei unbebauten Grundstücken	10
5.3 Infrastrukturvermögen	10
5.4 Bauten auf fremden Grund und Boden	10
5.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	11
5.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11
5.7 Anlagen im Bau, Anzahlungen auf Sachanlagen	12
6. Inkrafttreten	12
Anlage Preisindizes für Gebäude, sonstige Bauwerke, Grundstücke und bewegliche Vermögensgegenstände	13



1. EINLEITUNG

Im Zuge der Umstellung des Haushaltswesens auf das Neue Kommunale Rechnungswesen ist das Vermögen der Stadt Elmshorn vollständig zu erfassen und zu bewerten. Grundlage für die Erfassung und Bewertung des Vermögens sind die Regelungen der GemHVO-Doppik. Um eine weitgehend einheitliche Erfassung und Bewertung des Vermögens im Land Schleswig-Holstein zu gewährleisten, wurde vom Innovationsring Schleswig-Holstein eine Handlungsempfehlung zur Vermögenserfassung und Bewertung herausgegeben. Basierend auf der GemHVO-Doppik vom 15.08.2007, zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.10.2010, und der Handlungsempfehlung des Innovationsringes Schleswig-Holstein wird folgende Bewertungsrichtlinie für die Stadt Elmshorn erlassen:

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gemäß § 37 (1) GemHVO-Doppik hat die Stadt Elmshorn zu Beginn des ersten Haushaltsjahres mit einer Rechnungsführung nach den Regeln der doppelten Buchführung und danach für den Schluss eines jeden Haushaltsjahres ihre Grundstücke, ihre Forderungen und Schulden, den Betrag ihres baren Geldes sowie ihre sonstigen Vermögensgegenstände genau zu verzeichnen und dabei den Wert der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden anzugeben.

Die Regelungen zur Aufstellung des Inventars, zur Inventur, zu allgemeinen Bewertungsgrundsätzen, zur Gliederung der Bilanz und besondere Vorschriften zur Aufstellung der Eröffnungsbilanz befinden sich in den §§ 37 - 43, 48, 54 und 55 der GemHVO-Doppik.

3. ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE UND ZIELE

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt in sinngemäßer Anwendung der Regelungen des deutschen Handelsrechts sowie nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Es gelten die folgenden Allgemeinen Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze (§§ 39, 40 GemHVO-Doppik):

- Die Vermögensgegenstände sind zum Abschlussstichtag vollständig und einzeln zu erfassen und zu bewerten (Vollständigkeitsgebot / Grundsatz der Einzelbewertung).
- Posten der Aktivseite dürfen nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen, Grundstücksrechte nicht mit Grundstückslasten verrechnet werden (Verrechnungsverbot).
- Es ist vorsichtig zu bewerten, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die zum Abschlussstichtag entstanden sind, zu berücksichtigen, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind (Grundsatz der Vorsicht).
- Gewinne sind nur zu berücksichtigen, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert sind.
- Nicht realisierte Verluste sind zum Abschlussstichtag zu berücksichtigen.
- Die Wertansätze in der Eröffnungsbilanz des Haushaltsjahres müssen mit denen in der Schlussbilanz des vorhergehenden Haushaltsjahres übereinstimmen.
- Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden sollen beibehalten werden (Grundsatz der Bewertungstetigkeit).
- Als Anlagevermögen sind nur die Gegenstände auszuweisen, die dazu bestimmt sind, dauernd der Aufgabenerfüllung der Gemeinde zu dienen.

Ziel der Erfassung und Bewertung des Vermögens ist es, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadt Elmshorn zu ermitteln.

4. WERTANSÄTZE DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

4.1 Wertansätze im Rahmen der laufenden Bilanzierung

Das Anlagevermögen ist grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AHK), vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik, zu bewerten.



Die Höhe der Abschreibungen bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, ergibt sich aus den in der AfA-Tabelle des Landes Schleswig-Holstein festgeschriebenen Nutzungsdauern. Die Abschreibung erfolgt grundsätzlich linear. Abweichungen hiervon sind im Anhang zur Bilanz zu begründen.

Bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich nicht begrenzt ist, werden keine Abschreibungen vorgenommen. Dieses trifft z. B. auf Grund und Boden zu.

Vollständig abgeschriebene Vermögensgegenstände, die noch vorhanden sind, werden mit einem Erinnerungswert von 1,00 EUR bilanziert.

Anschaffungskosten sind die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Diese Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Anschaffungspreis	(Kaufpreis, i. d. R. brutto)
+ Anschaffungsnebenkosten	(Bezugskosten, Montage, Notarin oder Notar, Maklerin oder Makler, Gebühren, etc.)
+ nachträgliche Anschaffungskosten	(Um-, Ausbau, wertverbessernde Maßnahmen)
./. Anschaffungskostenminderungen	(Rabatte, Skonti, Preisminderungen)
= Anschaffungskosten	

Herstellungskosten sind die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Dienstleistungen für die Herstellung, Erweiterung oder wesentliche Verbesserung eines Vermögensgegenstandes verursacht werden. Dazu gehören die Materialkosten, die Fertigungskosten und die Sonderkosten der Fertigung.

Es werden nur die Aufwendungen während der Herstellungsphase berücksichtigt. Die Herstellung ist abgeschlossen, wenn die Betriebsbereitschaft erreicht ist (Bauabnahme bzw. Fertigstellungsmeldung).

Laut § 41 (3) GemHVO-Doppik dürfen auch angemessene Teile der notwendigen Materialgemeinkosten, der notwendigen Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit er durch die Fertigung veranlasst ist, eingerechnet werden.

Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstandes verwendet wird, werden bei der Stadt Elmshorn ebenfalls als Herstellungskosten angesetzt,

- soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen,
- die Herstellung des Vermögensgegenstandes mehr als ein Jahr dauert,
- die konkrete Zuordnung der Zinsen zu dem Vermögensgegenstand möglich ist
- **und** es sich um einen Gegenstand für eine kostenrechnende Einrichtung handelt.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, wird auf die Anrechnung von Zinsen für Fremdkapital als Herstellungskosten aus Vereinfachungsgründen verzichtet.

Die Herstellungskosten setzen sich somit wie folgt zusammen:

Materialeinzelkosten	(einzeln zurechenbare Materialkosten)
+ Fertigungseinzelkosten	(einzeln zurechenbare (Lohn)-Kosten, z. B. anhand von Stundenaufschreibungen)
+ Sonderkosten der Fertigung	(speziell für das Produkt angefallene Einzelkosten, z. B. Patentkosten)
+ Materialgemeinkosten	(Materialkosten, die per Umlageschlüssel zugerechnet werden)
+ Fertigungsgemeinkosten	((Lohn-)Kosten, die per Umlageschlüssel zugerechnet werden)
+ ggf. Werteverzehr des Anlagevermögens	(s. o.)
+ ggf. Zinsen für Fremdkapital	(s. o.)
= Herstellungskosten	



Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) (§§ 38 (4, 6), 41 (5), 43 (3) GemHVO-Doppik)

Nach § 38 (4) GemHVO-Doppik werden Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft oder hergestellt werden, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten den Betrag von 150 EUR ohne Umsatzsteuer nicht überschreiten, die selbstständig genutzt werden können und einer Abnutzung unterliegen, nicht erfasst. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Vermögensgegenstände werden nach § 41 (5) GemHVO-Doppik unmittelbar als Aufwand verbucht.

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft oder hergestellt werden, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 150 EUR ohne Umsatzsteuer überschreiten, aber 1.000 EUR ohne Umsatzsteuer nicht übersteigen, die selbstständig genutzt werden können und einer Abnutzung unterliegen, sind gemäß § 38 (4) GemHVO-Doppik gesondert zu erfassen.

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die vor dem 31. Dezember 2007 angeschafft oder hergestellt wurden, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 410 EUR ohne Umsatzsteuer nicht überschreiten, die selbstständig genutzt werden können und einer Abnutzung unterliegen, werden in Anwendung des § 38 (6) GemHVO-Doppik nicht erfasst.

Durch die vorgenannten Regelungen soll eine Vereinfachung ermöglicht werden. Dennoch kann es sinnvoll sein, die GWG doch zu erfassen, nämlich wenn sie zum Beispiel in so großer Anzahl vorhanden sind, dass diese Art von GWG doch von Interesse für die Bilanz ist.

In welchen Fällen die GWG bei der Stadt Elmshorn erfasst und bewertet werden, wird in der Inventurrichtlinie geregelt.

Festbewertung (§37 (2) GemHVO-Doppik)

Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens sowie Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe können mit einer gleichbleibenden Menge und einem gleichbleibenden Wert (= Festwert) angesetzt werden, soweit folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Vermögensgegenstände werden regelmäßig ersetzt,
- der Gesamtwert ist für die Gemeinde von nachrangiger Bedeutung und
- der Bestand unterliegt in seiner Größe, seinem Wert und seiner Zusammensetzung nur geringen Veränderungen.

Die Vermögensgegenstände, die einen Festwert bilden sollen, werden einzeln erfasst und mit ihren Anschaffungs- / Herstellungskosten oder, wenn diese nicht bekannt sind bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können, mit dem aktuellen AHK oder einem durchschnittlichen AHK bewertet. Statt einer Einzelerfassung können auch geeignete Schlüsselgrößen verwendet werden (Anzahl von Arbeitsplätzen, Schülerzahlen etc.). Da von einem ständigen Ersatz ausgegangen wird, wird zur Bildung des Festwertes die Gesamtsumme um 50 % reduziert (Annahme, dass die Vermögensgegenstände durchschnittlich zur Hälfte abgeschrieben sind). Die Bildung der Festwerte ist zu dokumentieren.

Die Höhe des Festwertes ist spätestens alle drei Jahre im Rahmen einer Inventur zu überprüfen und ggf. zu korrigieren. Dazu sind geeignete Nebenbuchhaltungen oder Listen zu führen. Zugänge im Bereich der Festwerte werden vollständig im Jahr der Anschaffung als Aufwand gebucht, da die oben genannten Voraussetzungen die Fiktion beinhalten, dass die Ersatzbeschaffungen eines Jahres den Abschreibungen dieses Jahres entsprechen. Entsprechend entfallen die Abschreibungen.

In welchen Fällen die Festbewertung bei der Stadt Elmshorn Anwendung findet, wird in der Inventurrichtlinie geregelt.



Gruppenbewertung (§ 37 (3) GemHVO-Doppik)

- Gleichartige Vermögensgegenstände des Vorratsvermögens sowie
- andere gleichartige oder annähernd gleichwertige oder regelmäßig gemeinsam genutzte bewegliche Vermögensgegenstände

können jeweils zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

Dieses gilt nach § 55 (6) GemHVO-Doppik im Rahmen der Aufstellung der Eröffnungsbilanz auch für zusammengehörende Vermögensgegenstände der Betriebs- oder Geschäftsausstattung, wenn

- sie in vergleichbarer Zusammensetzung in erheblicher Anzahl vorhanden sind und
- ihr Gesamtwert von nachrangiger Bedeutung ist.

Die Gleichartigkeit wird durch die Zugehörigkeit zur gleichen Warengattung oder Gleichheit in der Verwendbarkeit oder Funktion bestimmt. Annähernde Gleichwertigkeit bedeutet, dass die Preise der zusammengefassten Vermögensgegenstände nicht wesentlich voneinander abweichen dürfen (Bandbreite von ca. 20 %).

Dieses Verfahren ist eine Durchbrechung des Grundsatzes der Einzelbewertung. Das Verfahren ermöglicht, die Anschaffungs- oder Herstellungskosten bestimmter Vermögensgegenstände vereinfacht mit dem gewogenen Durchschnitt zu ermitteln.

In welchen Fällen die Gruppenbewertung bei der Stadt Elmshorn Anwendung findet, wird in der Inventurrichtlinie geregelt.

4.2 Sonderregelungen für die Eröffnungsbilanz / Bewertungsvereinfachungsverfahren

In der Eröffnungsbilanz sind nach dem Grundsatz des § 55 (1) GemHVO-Doppik die zum Stichtag der Aufstellung vorhandenen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik, anzusetzen.

Von dieser Regelung kann nach § 55 (2) GemHVO-Doppik für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz abgewichen werden, **wenn die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können. In diesem Fall können den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt entsprechende Erfahrungswerte** angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik seit diesem Zeitpunkt.

Es wird davon ausgegangen, dass die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten der seit dem 01.01.2002 beschafften Vermögensgegenstände in der Regel aus vorhandenen Unterlagen, dem HKR-Verfahren bzw. den Jahresrechnungen ermittelt werden können. Erfahrungswerte sollten deshalb nur bei Vermögensgegenständen angesetzt werden, die vor dem 01.01.2002 angeschafft bzw. hergestellt wurden.

Die Ermittlung der Erfahrungswerte der verschiedenen Vermögensarten erfolgt nach den unter Ziffer 5 getroffenen Bestimmungen. Die dabei ermittelten Werte gelten nach § 55 (4) GemHVO-Doppik dann für die Zukunft als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Die Stadt Elmshorn verzichtet auf die Anwendung des § 55 (1) GemHVO-Doppik (pauschale Abschreibung um 50 % im Rahmen der Eröffnungsbilanz).

Im bisherigen Rechnungswesen ermittelte Wertansätze für Vermögensgegenstände können nach § 55 (5) GemHVO-Doppik in die Eröffnungsbilanz übernommen werden. Bislang werden im Haushaltsplan der Stadt Elmshorn Vermögenswerte für die kostenrechnenden Einrichtungen Stadtentwässerung, Marktwesen, Volkshochschule, Friedhof und Betriebshof verzeichnet und entsprechende kalkulatorische Kosten im Rechnungswesen verbucht. Die Wertansätze dieser Einrichtungen werden in die Eröffnungsbilanz übernommen.



5. BEWERTUNG EINZELNER VERMÖGENSARTEN IM RAHMEN DER ERÖFFNUNGSBILANZ

5.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände (z. B. Software) sind grundsätzlich mit ihrem Anschaffungs- / Herstellungswert zu bewerten.

Sofern die tatsächlichen Anschaffungskosten nicht ermittelt werden können, erfolgt der Wertansatz auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus dem An- bzw. Verkauf vergleichbarer immaterieller Vermögensgegenstände unter Beachtung eines Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten des zu bewertenden Gegenstandes.

Immaterielle Vermögensgegenstände, die nicht entgeltlich erworben wurden (z. B. selbst erstellte Software), werden nicht bilanziert (§ 40 (4) GemHVO-Doppik).

5.2 Grundstücke

5.2.1 Grundstücksbegriff

Ein Grundstück besteht aus verschiedenen einzeln zu bewertenden Vermögensgegenständen. Dieses können sein:

- Grund und Boden, siehe 5.2.2
- Gebäude, siehe 5.2.3
- Außenanlagen, siehe 5.2.3
- Zubehör, siehe 5.2.3
- Rechte im Zusammenhang mit dem Grund und Boden, siehe 5.2.4
- Aufwuchs, siehe 5.2.5

5.2.2 Bewertung von Grund und Boden

Für die anstehende Vermögenserfassung und -bewertung wird nicht von dem Grundstücksbegriff im Sinne des bürgerlichen Rechtes (Eintragung im Grundbuch unter einer Nummer) ausgegangen, sondern auf die wirtschaftliche Einheit abgestellt, die aus mehreren Flurstücken bestehen, aber auch nur Teil eines solchen sein kann.

Für die Erfassung der Flurstücke der Stadt Elmshorn dienen vom Amt für Stadtentwicklung zur Verfügung gestellte Daten des ALB (automatisiertes Liegenschaftsbuch) als Grundlage.

Grundsätzlich ist der Grund und Boden mit den tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bewerten. Eine Abschreibung der Werte von Grund und Boden erfolgt nicht, da die Nutzung nicht zeitlich begrenzt ist.

Wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können, können entsprechend den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- und Herstellungszeitpunkt Erfahrungswerte angesetzt werden. In Anlehnung an die Handlungsempfehlungen des Innovationsringes Schleswig-Holstein werden als Erfahrungswerte die Bodenrichtwerte des Jahres 2000 der umliegenden Grundstücke zugrunde gelegt. Entsprechend der Bewertungsgrundsätze soll bei der Stadt Elmshorn hierbei der jeweils niedrigste Bodenrichtwert gleichartiger umliegender Grundstücke berücksichtigt werden.

Bei einer Bewertung, orientiert an den Bodenrichtwerten, sind die nachstehenden Besonderheiten zu beachten:

Grünflächen, öffentliche Parks und Gärten, Friedhöfe

- Innenbereich (in Anlehnung § 34 BauGB):
10 % des Bodenrichtwertes der Umgebungsflächen, mind. jedoch 1,00 EUR/m²



- Außenbereich (in Anlehnung § 35 BauGB):
Richtwert für landwirtschaftliches Grünland lt. Gutachterausschuss des Kreises
Pinneberg 1,05 EUR/m²

Kleingartenanlagen

5 % des Bodenrichtwertes der Umgebungsflächen, mindestens jedoch 1,00 EUR/m²

Spielplätze, Sportanlagen

- Innenbereich:
20 % des Bodenrichtwertes der Umgebungsflächen, mind. jedoch 1,00 EUR/m²
- Außenbereich:
Richtwert für landwirtschaftliches Grünland lt. Gutachterausschuss des Kreises
Pinneberg 1,05 EUR/m²

Wasserflächen

D. h. Flächen, die ständig von oberirdischen Gewässern bedeckt sind:

- in Parkanlagen entsprechend der Bewertung der umliegenden Flächen,
- Seen, Teiche, freifließende und staugeregelte Flüsse mit 5 % des Bodenrichtwertes der Umgebungsflächen, mindestens jedoch 1,00 EUR/m²
- Häfen mit dem Bodenrichtwert der mit dieser Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Landfläche

Biotope

Biotope im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes werden mit 0,50 EUR/m² bewertet.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Richtwert für landwirtschaftliches Ackerland lt. Gutachterausschuss des Kreises
Pinneberg 1,70 EUR/m²

Wald und Forsten

Nicht wirtschaftlich genutzter Erholungswald der Stadt Elmshorn:

10 % des Bodenrichtwertes der Umgebungsflächen, mindestens jedoch 1,00 EUR/m²

Sonstige unbebaute Grundstücke

Individuelle Untersuchung unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes der umliegenden Grundstücke, mindestens jedoch 1,00 EUR/m²

Bebaute oder bebaubare Grundstücke

Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land sind entsprechend der bisherigen Nutzung mit den Bodenrichtwerten und ggf. mit den oben genannten Abschlägen zu bewerten.

Bebauter Grund und Boden wird mit dem niedrigsten, gleichartigen Bodenrichtwert der umliegenden Grundstücke bewertet. Grundstücke mit mehrstöckigen Gebäuden werden gemäß der Empfehlung vom Gutachterausschuss des Kreises Pinneberg mit dem Bodenrichtwert für Geschossbebauung bewertet. Alle anderen bebauten Grundstücke werden mit dem Bodenrichtwert für Einzelhausbebauung bewertet.

Grund und Boden des Infrastrukturvermögens

Für den Innenbereich ist ein Wert in Höhe von 10 % des Bodenrichtwertes der angrenzenden Grundstücke anzusetzen.

Der Wert der Flächen im Außenbereich bestimmt sich nach dem Wert der angrenzenden Flächen für landwirtschaftliches Grünland oder Ackerland, sollte aber mindestens 1,00 EUR /m² betragen.

Die auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelten Werte sind auf den Zeitpunkt der Anschaffung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte zurückzuindizieren (Preisindices, siehe Anlage), längstens jedoch bis auf das Jahr 1975. Wenn der Zeitpunkt der Anschaffung nicht mehr zu ermitteln ist, wird auf das Jahr 1975 zurückindiziert.



Wird bei der Bewertung der Grundstücke der Mindestwert von 1,00 EUR / m² angesetzt, dann erfolgt keine Rückindizierung.

5.2.3 Bewertung von Gebäuden

5.2.3.1 Grundsätzliche Bewertungsregelungen

Grundsätzlich sieht die GemHVO-Doppik eine Bewertung der Gebäude zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibungen vor.

Der Gesetzgeber stellt klar, dass der Anschaffungsvorgang erst mit der Betriebsbereitschaft des Gebäudes / der Betriebseinrichtung beendet ist. Dieses kann aber schon für Teilbereiche gelten, wenn diese separat genutzt werden.

Nachträgliche Um- und Ausbaurbeiten sind als *nachträgliche Herstellungskosten* zu aktivieren, wenn eine Erweiterung oder wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus erreicht wird.

Eine übliche Modernisierung (wie z. B. Umstellung des Heizungssystems, Verkleidung der Außenwände) erfüllt das Kriterium der wesentlichen Verbesserung des Ganzen noch nicht.

Aufwendungen für Maßnahmen der Sanierung, Modernisierung und Erneuerung gelten gemäß § 41 Abs. 3 Satz 4 GemHVO-Doppik jedoch als Herstellungskosten, wenn die Stadt Elmshorn für die Maßnahme Zuschüsse, Zuweisungen oder zinsgünstige Darlehen von Körperschaften oder Förderbanken erhält oder für die Maßnahme Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden.

Bei den Gebäuden gibt es **unselbständige Gebäudeteile**, die in einem Funktions- und Nutzungszusammenhang mit dem Gebäude stehen. Diese werden **zusammen mit dem Gebäude bewertet** (z. B. Heizung, Beleuchtung, Fahrstuhl).

Obwohl die einzelnen Gebäudeteile unterschiedliche Lebensdauern haben, gilt hier die *Fiktion der gleichmäßigen Abnutzung*, d. h., das Gebäude ist als Ganzes entsprechend der Nutzungsdauer abzuschreiben.

Weiterhin gibt es bei Gebäuden **selbständige Vermögensgegenstände**, die **einzelnen erfassen und zu bewerten** sind. Hierzu zählen:

- Betriebsvorrichtungen,
- Einbauten für vorübergehende Zwecke,
(z. B. Einbauküche, Schalterhalle, Schauvitriolen),
- Außenanlagen (z. B. Hofbefestigungen, Unterstände, Fahrradständer),
- Zubehör.

5.2.3.2 Bewertung von Gebäuden im Rahmen der Eröffnungsbilanz

Sofern die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können, können für die Eröffnungsbilanz Erfahrungswerte herangezogen werden, vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik seit dem Anschaffungs- und Herstellungszeitpunkt.

Diese Erfahrungswerte werden im Sachwertverfahren auf der Grundlage der Wertermittlungsrichtlinie des Bundes ermittelt.

Denkmalgeschützte Gebäude, die als Gebäude genutzt werden, sind wie Gebäude zu bewerten, die nicht denkmalgeschützt sind. Ist die Nutzung aufgrund des Denkmalschutzes beim Gebäude beeinträchtigt, sind individuelle Abschläge möglich.



Im Rahmen der Eröffnungsbilanz kann von dem oben genannten Grundsatz der Einzelbewertung der selbständigen Vermögensgegenstände bei Gebäuden abgewichen werden. Entscheidungen hierzu sind im Einzelfall zu treffen.

5.2.4 Rechte und Lasten auf Grund und Boden

5.2.4.1 Rechte und Lasten, die den Grundstückswert nicht beeinflussen

Erbbaurechte

Mit Erbbaurechten und Nießbrauchsrechten belastete Grundstücke sind grundsätzlich mit dem vollen Grundstückswert in der Bilanz zu erfassen, da davon auszugehen ist, dass diese Rechte gegen ein angemessenes Entgelt eingeräumt wurden. Ist der Erbbauzins größer oder gleich 2 % und kleiner als 4 % des vollen Grundstückswertes, werden 50 % des Grundstückswertes bilanziert. Liegt der Erbbauzins unter 2 % des vollen Grundstückswertes, werden 10 % des Grundstückswertes bilanziert.

Reallasten

Auf einem Grundstück lastende Reallasten (Leibrenten, Erbbauzinsen, Rentenreallasten), Vorkaufsrecht und Wohnrechte vermindern den Wert des Grundstücks nicht.

Überbauung

Die versehentliche Überbauung der Grenze eines Grundstücks durch einen Dritten beeinflusst den Grundstückswert grundsätzlich nicht, da der Grundstückseigentümerin oder dem Grundstückseigentümer ein Entschädigungsanspruch zusteht.

Notweg

Sofern eine Dritte oder ein Dritter die Duldung eines Notwegs verlangt, ist dadurch der Grundstückswert grundsätzlich nicht beeinflusst, da der Grundstückseigentümerin oder dem Grundstückseigentümer ein Entschädigungsrecht zusteht.

Aussichtsrechte

Aussichtsrechte zu Gunsten einer oder eines Dritten beeinflussen den Grundstückswert nicht.

Altlasten

Sofern eine behördliche oder gesetzliche Auflage besteht, eine Altlast zu beseitigen, sind die Sanierungskosten nach § 24 Nr. 5 GemHVO-Doppik auf der Passivseite zu berücksichtigen. Der Grundstückswert ist in voller Höhe auf der Aktivseite darzustellen.

Leitungsrechte

Entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumte Leitungsrechte im öffentlichen Straßenraum mindern den Wert der Grundstücke nicht. Sonstige entgeltlich eingeräumte Leitungsrechte beeinflussen den Grundstückswert nicht.

5.2.4.2 Rechte und Lasten, die den Grundstückswert beeinflussen

Unentgeltliche Geh- und Fahrrechte

Unentgeltlich eingeräumte Geh- und Fahrrechte vermindern den Wert des Grund und Bodens. Die durch das Recht belastete Grundstücksteilfläche ist pauschal in ihrem Wert um 20 % zu reduzieren.

Wurde bei der Wertermittlung des belasteten Grundstücks eine Wertminderung wegen des erforderlichen Geh- oder Fahrrechts angesetzt, erhöht das eingeräumte Recht den Wert des begünstigten Grundstücks entsprechend. Der so ermittelte Betrag darf den Wert des Grundstücks nicht über den Wert erhöhen, der sich bei der Bewertung eines unmittelbar erschlossenen Grundstücks ergeben würde.

Wurden die Geh- und Fahrrechte gegen ein angemessenes einmaliges oder laufendes Entgelt eingeräumt, vermindern diese Rechte den Wert des Grund und Bodens nicht.



5.2.5 Aufwuchs und Außenanlagen bei unbebauten Grundstücken

Der Aufwuchs von Grünflächen, öffentlichen Parks und Gärten sowie Wald wird getrennt vom Grund und Boden erfasst und bewertet.

Wald wird mit 1.500 EUR / ha bewertet.

Die Bewertung der Bepflanzung und der Außenanlagen bei unbebauten Grundstücken erfolgt mit den tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Sollten die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können, können entsprechend den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt Erfahrungswerte angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik seit diesem Zeitpunkt.

Ist die Nutzungsdauer der Bepflanzungen oder der Außenanlagen gemäß Abschreibungstabelle für Schleswig-Holstein abgelaufen, der Vermögensgegenstand aber noch vorhanden, wird er mit einem Erinnerungswert von 1,00 EUR bilanziert.

5.3 Infrastrukturvermögen

Wie bei den bebauten Grundstücken ist auch beim Infrastrukturvermögen zwischen dem

- *Grund und Boden des Infrastrukturvermögens*
- und
- *den Bauten des Infrastrukturvermögens*

zu unterscheiden.

Die Bewertung von Grund und Boden ist separat von den Bauten vorzunehmen und beide Bilanzpositionen sind getrennt auszuweisen. Zur Bewertung des Grund und Bodens wird auf Punkt 5.2.2 verwiesen.

Bei den Straßen werden die Bestandteile Fahrbahn, Radwege, Gehwege und Parkflächen getrennt voneinander erfasst und bewertet.

Zum Infrastrukturvermögen zählen weiterhin die Verkehrslenkungsanlagen (z. B. Lichtsignalanlagen, Schilder) sowie die sonstige Ausstattung (z. B. Fahrgastunterstände, Bepflanzung) der Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen.

Die Bewertung erfolgt mit den tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Sollten die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können, können entsprechend den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt Erfahrungswerte angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik seit diesem Zeitpunkt.

5.4 Bauten auf fremdem Grund und Boden

Zu den Bauten auf fremdem Grund und Boden können neben Gebäuden auch Bauten des Infrastrukturvermögens (z. B. Straßen) oder sonstige Bauten (Trafostationen, Pumpwerke etc.) gehören.

Nach den Erläuterungen zu § 48 GemHVO-Doppik zählen zu den Sachanlagen Bauten auf fremdem Grund und Boden, die entgegen dem grundstücksgleichen Recht kein das Grundverhältnis sicherndes dingliches Recht, sondern ein vertraglich gesichertes Recht, z. B. durch Miet- oder Pachtvertrag, beinhalten.



Hier sind also nur Bauten zu erfassen, die nicht z. B. über ein Erbbau- oder ein Nießbrauchsrecht abgesichert sind.

Die Bauten gehören zum wirtschaftlichen Eigentum der Kommune und sind als solche zu berücksichtigen. Gründe für einen Wertabschlag sind nicht gegeben.

Insoweit sind Bauten der Kommune auf fremdem Grund und Boden entsprechend der Bewertungsregeln für Bauten auf eigenem Grund und Boden zu bewerten und gesondert in der Kontengruppe 05 auszuweisen.

Um ein aufwendiges Herausrechnen der Werte für den Teil der Straßenaufbauten, die auf fremdem Grund liegen, zu vermeiden, werden bei der Stadt Elmshorn diese Straßenteile dem eigenen Infrastrukturvermögen (Kontengruppe 04) zugeordnet.

Wenn die Nutzungsdauer eines Bauwerkes über die Vertragsdauer der Nutzung an dem Grundstück hinausgeht, so ist die Nutzungsdauer an die Vertragsdauer anzupassen.

5.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler

Kunstgegenstände

Bei Kunstgegenständen handelt es sich um Sachanlagen, die im Besitz der Kommune sind und nicht an einen bestimmten praktischen Nutzen oder Zweck gebunden sind. Im Regelfall sind Kunstgegenstände im kommunalen Besitz für die Ausstattung von Galerien, Museen oder für die Gestaltung öffentlicher Gebäude, Straßen, Wege oder Plätze vorgesehen. Auch Archiven im Stadtarchiv können unter die Kunstgegenstände fallen.

Kunst am Bau, die mit dem Gebäude verbunden ist, wird nicht gesondert bewertet. Hingegen sind Kunstgegenstände, die als eigenständige Vermögensgegenstände zu betrachten und nicht mit dem Gebäude verbunden sind, gesondert zu erfassen und zu bewerten.

Kulturdenkmäler

Kulturdenkmäler sind Baudenkmäler, die als bauliche Anlagen nicht zu den Gebäuden gehören und Bodendenkmäler. Beispiele hierfür sind Kriegerdenkmäler, Ehrenfriedhöfe oder Säulen.

Die Bewertung von Kunstgegenständen und Kulturdenkmälern erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelbar und ist die Nutzungsdauer gemäß Abschreibungstabelle Schleswig-Holstein bereits abgelaufen, wird der Kunstgegenstand oder das Kulturdenkmal mit einem Erinnerungswert von 1,00 EUR bilanziert.

5.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Als *technische Anlagen und Maschinen* sind die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens auszuweisen, die unmittelbar der Leistungserstellung dienen.

Hierzu zählen z. B. Maschinen für die Land- und Forstwirtschaft, Werkzeugmaschinen, EDV-Einrichtungen, Geräte der Elektrizitätserzeugung und -verteilung, Steuerungs- und Regelungstechnik sowie Anlagen der Verkehrstechnik.

Zur Abgrenzung der technischen Anlagen und Maschinen, die einzeln zu erfassen und bewerten sind, gegenüber Gebäudeeinrichtungen, die zusammen mit dem Gebäude erfasst und bewertet werden, wird auf Ziffer 5.2.3.1 verwiesen.

Vermögensgegenstände, die der Ausstattung dienen und nicht Teil der technischen Anlagen sind, gehören zur *Betriebsausstattung*, Vermögensgegenstände, die dem Verwaltungsbereich zuzuordnen sind, zur *Geschäftsausstattung*.



Die Bewertung von Vermögensgegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt entsprechend den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen mit den *Anschaffungs- oder Herstellungskosten* unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten sowie Anschaffungspreisminderungen und plan- oder außerplanmäßigen Abschreibungen.

Sollten die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können, können entsprechend den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt Erfahrungswerte angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach § 43 GemHVO-Doppik seit diesem Zeitpunkt.

Ist die Nutzungsdauer gemäß Abschreibungstabelle des Landes Schleswig-Holstein abgelaufen und ist der Vermögensgegenstand noch vorhanden, so wird er mit einem Erinnerungswert von 1,00 EUR bilanziert.

5.7 Anlagen im Bau, Anzahlungen auf Sachanlagen

Noch nicht in Betrieb genommene Teile des Anlagevermögens (z. B. Investitionsmaßnahmen, die sich bis zur Fertigstellung über einen Zeitraum von zwei oder mehr Jahren erstrecken) und Anzahlungen auf bestellte Anlagen sind als Anlagen im Bau bzw. geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen zu erfassen.

Im Bau befindliche Anlagen unterliegen **nicht** der Abschreibung.

Bei im Bau befindlichen Anlagen bzw. geleisteten Anzahlungen werden die Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung der Anlagen verwendet wird, unter den bei Ziffer 4.1 genannten Voraussetzungen den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten hinzugerechnet.

Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der im Bau befindlichen Anlagen sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten auf den entsprechenden Konten zu aktivieren und auf den Konten „Anlagen im Bau“ bzw. „geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen“ auszubuchen. Die Anlagen unterliegen anschließend der Abschreibung.

6. INKRAFTTRETEN

Die Richtlinie zur Bewertung der Sachanlagen bei der Stadt Elmshorn tritt rückwirkend zum 01.01.2010 in Kraft.

Gleichzeitig wird die vorläufige Richtlinie zur Bewertung der Sachanlagen bei der Stadt Elmshorn vom 14.03.2008 außer Kraft gesetzt.

Elmshorn, 09.05.2011

Dr. Fronzek
Bürgermeisterin



Anlage

Preisindizes für Gebäude, sonstige Bauwerke, Grundstücke und bewegliche Vermögensgegenstände

Absolute Werte, 2000 = 100

Jahr	Gebäude ^{1,2}	Sonstige Bauwerke ^{1,3}	Grundstücke ⁴	Bewegliche Vermögens- gegenstände ⁵
1946	6,5	13,6		
1947	7,3	15,0		
1948	8,1	16,4		
1949	8,9	17,8		
1950	9,7	19,2		
1951	10,5	20,6		
1952	11,3	22,0		
1953	12,1	23,4		
1954	12,9	24,8		
1955	13,7	26,2		
1956	14,5	27,6		
1957	15,3	29,0		
1958	16,1	30,4		
1959	17,0	32,1		
1960	18,2	33,7		
1961	19,5	35,4		
1962	21,2	37,7		
1963	22,3	39,2		
1964	23,3	38,9		
1965	24,4	36,8		
1966	25,1	36,3		
1967	24,6	34,7		
1968	25,6	36,2		
1969	27,1	37,8		
1970	31,6	43,3		
1971	34,8	46,7		
1972	37,2	47,4		
1973	39,9	48,8		
1974	42,8	53,5		
1975	43,9	54,9	26,7	62,4
1976	45,4	55,7	31,4	64,4
1977	47,5	57,2	33,9	66,9



Jahr	Gebäude ^{1,2}	Sonstige Bauwerke ^{1,3}	Grundstücke ⁴	Bewegliche Vermögens- gegenstände ⁵
1978	50,5	61,0	40,0	68,5
1979	54,9	67,3	49,2	70,9
1980	60,8	75,9	58,7	74,6
1981	64,3	77,9	61,5	78,5
1982	66,2	76,1	75,1	82,3
1983	67,6	75,5	74,3	84,5
1984	69,3	76,5	85,6	86,2
1985	69,6	77,9	67,2	87,6
1986	70,5	79,4	71,5	87,2
1987	71,8	80,4	68,6	87,3
1988	73,4	81,3	73,0	87,8
1989	76,0	83,0	71,6	89,6
1990	81,0	88,2	65,0	91,4
1991	86,6	94,1	68,1	92,0
1992	92,2	99,1	68,6	94,4
1993	96,7	101,3	68,3	96,4
1994	99,0	101,7	67,9	97,4
1995	101,3	102,4	81,8	98,0
1996	101,1	100,6	85,2	98,8
1997	100,4	98,9	86,9	99,3
1998	100,0	98,0	89,3	99,7
1999	99,7	97,8	89,9	99,9
2000	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	99,9	100,7	101,6	101,1
2002	99,9	100,5	104,8	101,8
2003	99,9	100,1	118,6	102,0
2004	101,2	100,1	124,8	102,3
2005	102,1	100,5	126,0	103,0
2006	104,4	104,4	132,9	104,0

¹ Quelle: Preisindizes für die Bauwirtschaft, Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 11/2006 bis 1990 Gebietsstand früheres Bundesgebiet

² Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (insgesamt)

³ Preisindex für den Neubau von Nichtwohngebäuden, sonstigen Bauwerken, hier: Straßenbau

⁴ Ermittelt aus durchschnittlichen Kaufwerten für Bauland in Schleswig-Holstein, Statistisches Amt für Hamburg und SH, Bericht M I 6, j/06s vom 27.09.2007

⁵ Quelle: Index der Einzelhandelspreise Deutschland (ab 1991 incl. Kfz-Handel und Tankstellen), Statistisches Bundesamt, Veröffentlichung vom 17.01.2007