

Thema:

Wertausgleichszahlungen im Umlegungsverfahren

Fragestellung:

Die Stadt hat im Jahre 2002 Grunderwerb für ein Baugebiet getätigt. Die Flächen wurden zum Quadratmeterpreis von 10,23 € zzgl. Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten) erworben. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wurden diese Flächen mit einem Einwurfswert von 14,00 €/m² durch den Umlegungsausschuss bewertet. Die bereits vorhandenen Verkehrsflächen (Fahr- bzw. Wirtschaftswege) wurden im Umlegungsverfahren ohne eine Bewertung berücksichtigt. Es wurden seitens der Stadt insgesamt 14.784 m² eingebracht. Die Flächenaufteilung kann aus dem Umlegungsverzeichnis entnommen werden.

Nachdem das Umlegungsverfahren zwischenzeitlich abgeschlossen ist, erhielt die Stadt nachfolgend aufgeführte Flächen zugeteilt:

- Verkehrsanlagen 13.251 m² (ohne Wertansatz),
- 16 Bauplätze mit insgesamt 10.473 m². Diese Flächen sind nunmehr mit einem Quadratmeterpreis von 23,00 € bewertet.

Die Werterhöhung für sämtliche städtischen Bauplätze beträgt 66.740,00 €. Dieser Betrag wird jedoch nicht kassenmäßig verbucht.

Ist dieser Betrag nunmehr bei der Bewertung der Grundstücke auf die Gesamtfläche der Stadt (= Verkehrsanlagen zzgl. Bauplätze = 23.724 m², nur auf die Bauplätze = 10.473 m² oder gar nicht) als Wertzuwachs zu berücksichtigen?

Entsprechend der bisherigen Verfahrensweise werden wir die Flächen der Verkehrsanlagen mit in die zu verteilende Gesamtfläche aufnehmen, so dass letztendlich für Bauplätze und Verkehrsanlagen ein einheitlicher Quadratmeterpreis für Grund und Boden anzusetzen ist.

Des Weiteren ist von Seiten der übrigen Grundstückseigentümer für die öffentlich-rechtliche Umlegung nach erfolgter Aufrechnung ein Wertausgleich in Höhe von netto 88.449,00 € an die Stadt zu zahlen. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- | | |
|--|-------------|
| - Von den übrigen Grundstückseigentümern an die Stadt zu zahlender Wertausgleich | 93.385,00 € |
| - abzgl. von der Stadt an die übrigen Grundstückseigentümer zu zahlender Wertausgleich | 4.936,00 € |

Fraglich ist, ob diese Zahlungen den Wert der städtischen Grundstücke in diesem Falle vermindern oder ob diese unberücksichtigt bleiben?

Weiterhin stellt sich die Frage, bei welchem Konto diese Beträge zu verbuchen sind.

Inwiefern sind die Erschließungskosten bei der Bewertung der Bauplätze zu berücksichtigen? Nach unserer Auffassung und aufgrund der Aussagen in Seminaren sind die anfallenden Erschließungskosten (für Verkehrsanlage und Kanalanschluss) dem zu diesem Zeitpunkt aktuellen Wert des Grund und Bodens bzw. dem der jeweiligen Einzelparzellen hinzu zu rechnen.

Lösungsansatz:

1. Werterhöhung durch Umlegungsverfahren

Die Erhöhung des Werts der städtischen Bauplätze um 66.740,00 € ist bei der Bilanzierung der erhaltenen Grundstücke nicht zu berücksichtigen. Der Buchwert der erhaltenen Grundstücke nach einem Umlegungsverfahren richtet sich ausschließlich nach dem Wert der eingeworfenen Grundstücke, zuzüglich oder abzüglich etwaiger Ausgleichszahlungen.

2. Wertminderung durch erhaltene Ausgleichszahlungen

Die von der Stadt erhaltenen Ausgleichszahlungen in Höhe von 88.449,00 € vermindern den Wert der städtischen Grundstücke. Sie sind daher erfolgsneutral. Die Zahlungsvorgänge sind in den Kontenarten 689 / 789 zu erfassen, da es sich um Zahlungen aus Investitionstätigkeit handelt. Hierzu weisen wir auch auf die Häufig gestellte Frage Nr. 10.3.01 auf unserer Internetseite www.rlp-doppik.de hin.

3. Kosten der Ersterschließung

Die Kosten der Ersterschließung eines Grundstücks stellen nachträgliche Anschaffungskosten dar, da sie die Grundstücke einer höheren Nutzung zuführen. Sie steigern den Wert des erschlossenen Grundstücks um die Höhe der angefallenen Kosten. Hierzu weisen wir auch auf die Häufig gestellte Frage Nr. 1.2.04 auf unserer Internet-Seite hin.
