

Thema:

Unentgeltlicher Erwerb eines Grundstücks

Fragestellung:

Einer verbandsangehörigen Ortsgemeinde wurde angetragen, dass sie ein Grundstück im Gemeindegebiet ohne weitere Kosten erhält. Einzige Gegenleistung nach dem Tod des Eigentümers soll die Verpflichtung der Gemeinde zur Grabpflege / zur Grabräumung sein.

Wie ist dieser Sachverhalt doppisch zu behandeln?

Stellt das Grundstück im Erwerbsjahr einen außerordentlichen Ertrag dar bzw. ist neben dem Vermögenszugang ein Sonderposten in gleich lautender Höhe zu bilden?

Sind die zukünftigen Grabpflegekosten dann im jeweiligen Jahr als Aufwand zu buchen und der Sonderposten ertragswirksam aufzulösen?

Antwort:

Die bilanzielle Behandlung des von Ihnen geschilderten Geschäftsvorfalles hängt von einer umfassenden Bewertung aller Umstände des Einzelfalles ab. Für die Behandlung kommen zwei Alternativen in Betracht:

1. Der Erwerb des Grundstücks wird als unentgeltlicher Erwerb und damit als Sachzuwendung behandelt. In diesem Fall ist das Grundstück mit fiktiven Anschaffungskosten zu aktivieren. Hierbei kann der Marktwert des Grundstücks zur Orientierung dienen. Auf der Passivseite der Bilanz ist ein Sonderposten in gleicher Höhe zu passivieren. Der Sonderposten ist in den folgenden Haushaltsjahren nicht aufzulösen, da das Grundstück keiner Abschreibung unterliegt. Die Kosten der Grabpflege und -räumung werden in den Haushaltsjahren, in denen sie anfallen, als laufender Aufwand erfasst.
2. Das Grundstück wird mit dem Barwert der zu erwartenden Kosten für die Grabpflege und -räumung aktiviert. Auf der Passivseite der Bilanz ist eine Verbindlichkeit gegenüber den Erben des Verstorbenen als dessen Rechtsnachfolger zu passivieren. Es wird kein Sonderposten gebildet.

Die erste Alternative ist einschlägig, wenn der Erwerb des Grundstücks als unentgeltlicher Erwerb zu behandeln ist. Dies ist der Fall, wenn die Bedingungen des Erwerbs nicht in Abwägung von Leistung und Gegenleistung vereinbart worden sind. Dies hängt von den Umständen des Zustandekommens dieser Vereinbarung ab. Ein Anhaltspunkt kann sich aus einem Vergleich des Werts des Grundstücks mit dem Barwert der Kosten für die zugesagte Grabpflege und -räumung ergeben. Wenn der Wert des Grundstücks den Barwert der Kosten weit übersteigt, ist von einem unentgeltlichen Erwerb im Sinne der ersten Alternative, anderenfalls von einem entgeltlichen Erwerb im Sinne der zweiten Alternative auszugehen.
