

Stellungnahme eines Kämmerers:

Erbpachtvertrag - Darstellung im NKF

1. Schritt – Verkauf der Immobilie an einen Investor

Hierbei handelt es sich quasi um einen Aktivtausch. Das verkaufte Grundstück ist aus dem Anlagevermögen herauszunehmen. Der erlöste Kaufpreis erhöht den Bankbestand. Hierbei wird aus dem Anlagevermögen Umlaufvermögen. Der Verkaufserlös kann vielfältig eingesetzt werden, womit sich die Zuordnung des Verkaufserlöses selbstverständlich verändern würde.

Zu beachten ist:

Beim Verkauf des Grundstückes fällt die ursprüngliche Bewertung der Immobilie auseinander. Normalerweise erfolgt eine Gesamtbewertung der Immobilie und die Grundstücksfläche hat daran einen Anteil. Dabei stimmt der Grundstücksanteil nicht immer mit den aktuellen Bodenrichtwerten überein.

Der Verkauf der Grundstücksfläche wird wahrscheinlich auf Basis der Bodenrichtwerte erfolgen. Das kann dazu führen, dass evtl. Stille Reserven gehoben werden können, eine Neubewertung des aufstehenden Gebäudes mit sich verändernden AfA-Sätzen durchgeführt werden muss usw., usw.

Die Veräußerung von Grundstücken unterliegt nicht der Vergabeordnung.

2. Schritt – Erbaurechtsvertrag

Der Erbaurechtsvertrag ist genau so zu behandeln wie ein Mietvertrag. Der vereinbarte und zu leistende Pachtzins wird als Pacht-/Mietzins im Verwaltungshaushalt gebucht und belastet die Kommune über die Dauer des Erbpachtvertrages.

Eine Anrechnung auf das Kreditvolumen ergibt sich nicht, da ja kein Kredit aufgenommen wird. Im reinen kaufmännischen Bereich wäre ein Ausweis unter der Rubrik langfristige Verbindlichkeiten erforderlich.

Abschließend

Der Erbaurechtsvertrag ist eine Finanzierungsform, bei der durch die Veräußerung von Kapitalwerten (Immobilien) Liquidität geschaffen wird. Der aktuelle Zinssatz, den Kommunen für langfristiges und kurzfristiges Geld zu zahlen haben, machen die Argumente für ein Erbaurechtsgeschäft nicht einfach, jedoch unter den Beschränkungen in Kommunen mit Kreditrestriktionen, können wirtschaftlich sinnvolle Projekte dadurch realisiert werden. Die Möglichkeiten, die sich evtl. aus der Hebung von Stillen Reserven oder bilanzpolitischen Gesichtspunkten ergeben können, erscheinen allerdings lohnend.