

# **Schulungsblock 3 „Prüfungswesen/ Rechnungswesen“**

## **Sonderfälle der Bautätigkeit – Bilanzierung und Fallstricke**

**Berlin, 05.12.2023 bis 07.12.2023**  
**Referent: Christoph Kühbeck**

## Grundsätzliches zur Bilanzierung von Bauvorhaben

### Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

- Bilanzierung von BGB-Gesellschaften
- Förderprogramme und Zuschüsse
- Messung des Bautenstands bei Bauvorhaben: Bilanzansatz zum 31.12
- Anhangangabe sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen
- Besonderheiten bei der Bilanzierung von Modulbauten
- Bilanzierung des Immobilienerwerbs vom Bauträger
- Bilanzierung von Abbruchkosten und Restbuchwert nach Handels- und Steuerrecht
- Neues zur MaBV

# Grundsätzliches zur Bilanzierung von Bauvorhaben

# Grundsätzliches zur Bilanzierung von Bauvorhaben

## „Warm up“

Anlagevermögen § 247 Abs. 2 HGB	Umlaufvermögen Im Handelsrecht nicht eindeutig definiert
<p>Als Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind nur Gegenstände auszuweisen, die <b>bestimmt</b> sind, <b>dauernd</b> dem Geschäftsbetrieb zu dienen.</p> <p>Immobilien, die dazu bestimmt sind, langfristig dem Betrieb durch Vermietung oder Verpachtung zu dienen, gehören grundsätzlich zum Anlagevermögen.</p> <p>Beispiele:</p> <p>Unbebaute Grundstücke Wohn- und Gewerbeimmobilien zur Vermietung</p>	<p>Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens sind nicht dauerhaft für den Geschäftsbetrieb bestimmt.</p> <p>Beispiele:</p> <p>Wohnimmobilien zum Verkauf (Bauträgergeschäft)</p>

Langfristig > 1 Jahr

Kurzfristig < 1 Jahr

# Grundsätzliches zur Bilanzierung von Bauvorhaben

## „Warm up“

- Erst- und Folgebewertung in Anlage- und Umlaufvermögen
- Anschaffungskosten und Umsatzsteuer
- Anschaffungskosten und Grunderwerbsteuer
- Erwerb eines bebauten Grundstücks des Anlagevermögens- Aufteilung Kaufpreis
- Buchtechnik der Bautätigkeit
- Verlustfreie Bewertung im Umlaufvermögen
- Umwidmungen
- Kurzer Erfahrungsbericht BILRUG Umsetzung

# Grundsätzliches zur Bilanzierung von Bauvorhaben

## Im Anlagevermögen „Warm up“

### Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft Bautätigkeit im Anlagevermögen Erfassung der Kosten

#### 70 Bauten des Anlagevermögens

- 700 Kosten der Bauvorbereitung
- 701 Kosten des Baugrundstücks
- 702 Kosten der Erschließung
- 703 Kosten des Bauwerks
- 704 Kosten des Geräts
- 705 Kosten der Außenanlagen
- 706 Kosten für zusätzliche Maßnahmen
- 707 Baunebenkosten
- 709 Baukostenminderungen

### Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft Bautätigkeit im Anlagevermögen Sachgerechte Zuordnung

#### 00 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

- 000 Grundstückskosten
- 001 Gebäudekosten
- 002 Betriebsvorrichtungen

...

#### 01 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

- 010 Grundstückskosten
- 011 Gebäudekosten

...

# Grundsätzliches zur Bilanzierung von Bauvorhaben

## Im Umlaufvermögen „Warm up“

### Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

- 810 Aufwendungen für Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens
- 8100 Fremdkosten
- 8101 Buchwert der in die Bebauung übernommenen unbebauten Grundstücke
- 8102 Buchwert der verkauften unbebauten Grundstücke
- 8103 Buchwert bebaut erworbener Grundstücke
- 8104 Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende Kosten
- 8105 Laufende Aufwendungen für Eigentumsobjekte während des Vorhaltezeitraums
- 8107 Vertriebskosten
- 8108 Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten des Umlaufvermögens (noch nicht erschlossen, durch Dritte erschlossen oder erschlossen erworben)
- 8109 Sonstige Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
  
- 811 Buchwertabgang aus geschäftsmäßigem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens

### Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft Bestandsveränderungen

#### Bestandserhöhungen bei Verkaufsobjekten

- 640 Bestandserhöhungen aus aktivierte Fremdkosten
- 641 Bestandserhöhungen aus der Übernahme unbebauter Grundstücke in die Bebauung
- 642 Bestandserhöhungen aus aktivierte eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen
- 6430 Bestandserhöhungen aus aktivierte Fremdkapitalzinsen
- 6451 Bestandserhöhungen aus sonstigen Aktivierungen
- 6432 Zuschreibungen
- 6459 Sonstige Bestandserhöhungen

# Grundsätzliches zur Bilanzierung von Bauvorhaben

## Im Umlaufvermögen „Warm up“

### Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

- 10 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten  
Noch nicht erschlossen/durch Dritte erschlossen oder erschlossen erworben
- 11 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten  
Selbst erschlossen
- 12 Bauvorbereitungskosten
- 13 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten
- 14 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
- 15 Noch nicht abgerechnete Betriebskosten
- 16 Andere unfertige Leistungen
- 17 Andere Vorräte
- 18 Geleistete Anzahlungen

### Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft

#### Erhaltene Anzahlungen

- 430 Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke
- 431 Anzahlungen auf unfertige Leistungen
- 439 Sonstige Anzahlungen

# Grundsätzliches zur Bilanzierung von Bauvorhaben

## Im Umlaufvermögen „Warm up“

### Bruttoausweisprinzip im Umlaufvermögen

- Bauumsätze im Umlaufvermögen sind Teil des betrieblichen Leistungsprozesses und damit in der Gewinn- und Verlustrechnung sichtbar zu machen.
- Bruttoerlöse (vereinbarte Kaufpreise) abzgl. Erlösschmälerungen sind in der GuV unter dem Posten „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ zu zeigen.
- Buchwert wird als „Aufwand für Verkaufsgrundstücke“ gezeigt.

### Nettoausweisprinzip im Anlagevermögen (Regelfall)

- Nicht regelmäßige Verkäufe aus dem Anlagevermögen
- Nur Mehr- oder Mindererlös wird in GuV gezeigt

→ **Saldierter Ausweis**

### Bruttoausweisprinzip im Anlagevermögen im Ausnahmefall (nach BilRUG)

- Regelmäßig, wiederkehrende Verkäufe aus dem Anlagevermögen im Rahmen der Geschäftstätigkeit
- analog Vorgehensweise Umlaufvermögen

# Grundsätzliches zur Bilanzierung von Bauvorhaben

## Im Umlaufvermögen „Warm up“

## Erhaltene (Käufer-)Anzahlungen

- Ausweis unter Verbindlichkeiten\* „Erhaltenen Anzahlungen“
  - Abgrenzung zu Abschlagszahlungen
  - Wahlrecht: Offenes Absetzen von Vorräten
  - „Umbuchung auf „Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken“ mit Übergabe/Fertigstellung.

\* Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag...anzusetzen.



# Grundsätzliches zur Bilanzierung von Bauvorhaben

## Im Umlaufvermögen „Warm up“

### Zeitpunkt der Bilanzierung von erhaltenen Anzahlungen?

Am 20.12.01 erfolgt die Anforderung einer Anzahlung iHv T€ 200, Zahlungsziel Ende Januar 02.

Die Zahlung erfolgt Mitte Januar 02



Buchung und Ausweis  
der Anzahlung 31.12.01



# Grundsätzliches zur Bilanzierung von Bauvorhaben

## Im Umlaufvermögen „Warm up“

### Erhaltene Anzahlungen

#### 1. Möglichkeit: Passivierung der Erhaltenen Anzahlung ohne Vereinnahmung?

- Rechtsanspruch (bereits vor Vereinnahmung)
- Vollständigkeitsgebot
- Doppelte Buchführung

#### 2. Möglichkeit: Passivierung der Erhaltenen Anzahlung mit Vereinnahmung?

- Nach dem Grundsatz, dass schwelende Geschäfte nicht bilanziert werden
- Zahlungsmittelzugang ausschlaggebend für Passivierung  
(Geldeingang auf dem Konto des Gläubigers)

## Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

### **Bilanzierung von BGB-Gesellschaften**

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Bilanzierung von BGB-Gesellschaften

Erfassung der Anschaffungs- und Herstellungskosten **in der Bauphase** von Neubaumaßnahmen, die von mehreren Unternehmen gemeinsam durchgeführt werden

Besteht die BGB-Gesellschaft, die aufgrund ihrer Ausgestaltung als solche Bilanzierungsobjekt wird?

Ja

Beteiligung

Nein

Anlagen im Bau

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Bilanzierung von BGB-Gesellschaften

Für die Frage, ob eine BGB-Gesellschaft aufgrund ihrer Ausgestaltung als solche Bilanzierungsobjekt wird, ist im wesentlichen von Bedeutung:

- Sie nach außen auftritt und Rechtsbeziehungen mit Dritten unterhält (**Außengeschäft**) oder ihre Rechtsbeziehungen auf die Mitgesellschafter beschränkt sind (**Innengeschäft**)
- Sie als **Gesamthandsgemeinschaft** ausgestaltet ist, d.h. das Vermögen insoweit allen Gesellschaftern zur gesamten Hand zusteht oder **Bruchteilseigentum** gebildet wurde
- Inwieweit vertraglich Gesellschafterleistungen in Beiträgen (Einlagen) erbracht werden und ggf. ein Leistungsaustausch auf schuldrechtlicher Basis (Verrechnung Personalgestellung) erfolgt

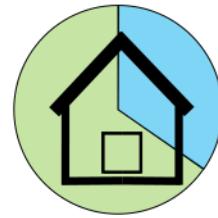
# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Bilanzierung von BGB-Gesellschaften

### Bruchteilseigentum

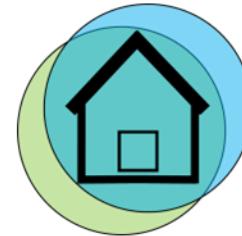


Realer Bruchteil



Ideeller  
Bruchteil  
(Miteigentum)

### Gesamthandseigentum



Kein Bruchteil

Eigentum der B

Eigentum der A

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Bilanzierung von BGB-Gesellschaften

### BGB- Gesellschaft - Folgen für die beteiligten Wohnungsunternehmen

#### Bilanzausweis:

Die Zahlungen der Herstellungskosten an das Bauunternehmen stellen Einlagen dar, die im Finanzanlagevermögen unter Beteiligungen zu zeigen sind. Es ist in diesem Fall, wegen der fehlenden Möglichkeit über die Vermögensgegenstände der BGB-Gesellschaft unmittelbar zu verfügen, nicht zulässig, anteilige Vermögensgegenstände unter Anlagen im Bau auszuweisen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 271 Absatz 2 HGB („beherrschender Einfluss“) erfolgt der Ausweis statt unter Beteiligungen unter Anteile an verbundenen Unternehmen.

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Bilanzierung von BGB-Gesellschaften

### BGB- Gesellschaft - Folgen für die beteiligten Wohnungsunternehmen

Nach § 285 Nr. 11 HGB sind im Anhang anzugeben:

- Name und Sitz der Beteiligung,
- die Höhe des Anteils am Kapital,
- das Eigenkapital
- das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres, für das ein Jahresabschluss vorliegt.

Weiterhin muss auf die bestehende unbeschränkte Haftung hingewiesen werden (§ 285 Nr. 11a HGB).

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

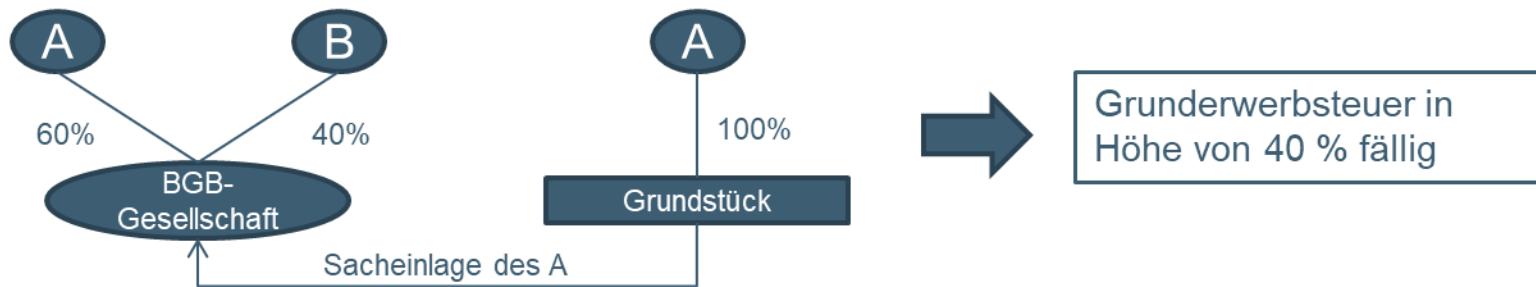
## Bilanzierung von BGB-Gesellschaften

### Grunderwerbsteuer bei BGB- Gesellschaften

#### § 5 Übergang auf eine Gesamthand

(1) (...)

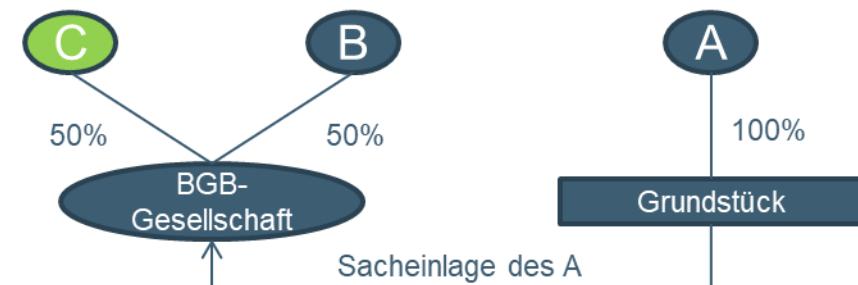
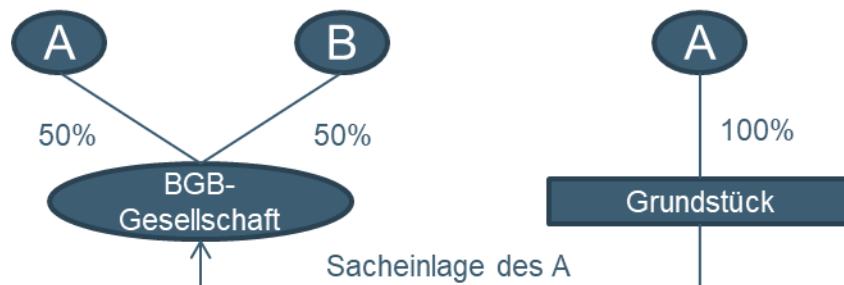
(2) Geht ein Grundstück von einem Alleineigentümer auf eine Gesamthand über, so wird die Steuer in Höhe des Anteils nicht erhoben, zu dem der Veräußerer am Vermögen der Gesamthand beteiligt ist.



### Grunderwerbsteuer bei BGB- Gesellschaften

#### § 5 Übergang auf eine Gesamthand

(3) Die Absätze 1 und 2 sind insoweit nicht anzuwenden, als sich der Anteil des Veräußerers am Vermögen der Gesamthand innerhalb von fünf Jahren nach dem Übergang des Grundstücks auf die Gesamthand vermindert.



Bilanzierung von Sonderfälle der Bautätigkeit

## Förderprogramme und Zuschüsse



# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Förderprogramme und Zuschüsse

### Übersicht über wichtige Förderprogramme

1. Energieeffizient Bauen – KfW-Kredit (Nr. 153) mit unterschiedlichen Energiestandards (inkl. Tilgungszuschuss)
2. Energieeffizient Sanieren – KfW-Kredit (Nr. 151) mit unterschiedlichen Energiestandards (inkl. Tilgungszuschuss)
3. Bayerisches Wohnungsbaprogramm: Einkommensorientierte Förderung (EOF)

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## 1. KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ (Nr.153)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Bemerkungen
Errichtung oder Ersterwerb eines KfW-Effizienzhauses: <ul style="list-style-type: none"><li>• KfW-Effizienzhaus 40+</li><li>• KfW-Effizienzhaus 40</li><li>• KfW-Effizienzhaus 55</li></ul>	Zinsgünstiges Darlehen und Tilgungszuschuss	Bis € 100.000 Kredit für jede Wohnung.  Zinssatz abhängig von Laufzeit/ Zinsbindung, Tilgungszuschuss abhängig von Effizienzstandard.	Dieses KfW-Programm wird aus dem CO2-Gebäudesanierungsprogramm des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) finanziert.

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## 2. KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ (Nr.151)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Bemerkungen
Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder einzelne energetische Maßnahmen	Zinsverbilligtes Darlehen und Tilgungszuschuss	€ 100.000 beim KfW-Effizienzhaus oder € 50.000 bei Einzelmaßnahmen und Maßnahmenpakete).  Zinssatz 0,75 %, Tilgungszuschuss abhängig von Effizienzstandard.	Dieses KfW-Programm wird aus dem CO2-Gebäudesanierungsprogramm und dem „Anreizprogramm Energieeffizienz“ des Bundes finanziert.

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## 3. Bayerisches Wohnungsbauprogramm: Einkommensorientierte Förderung

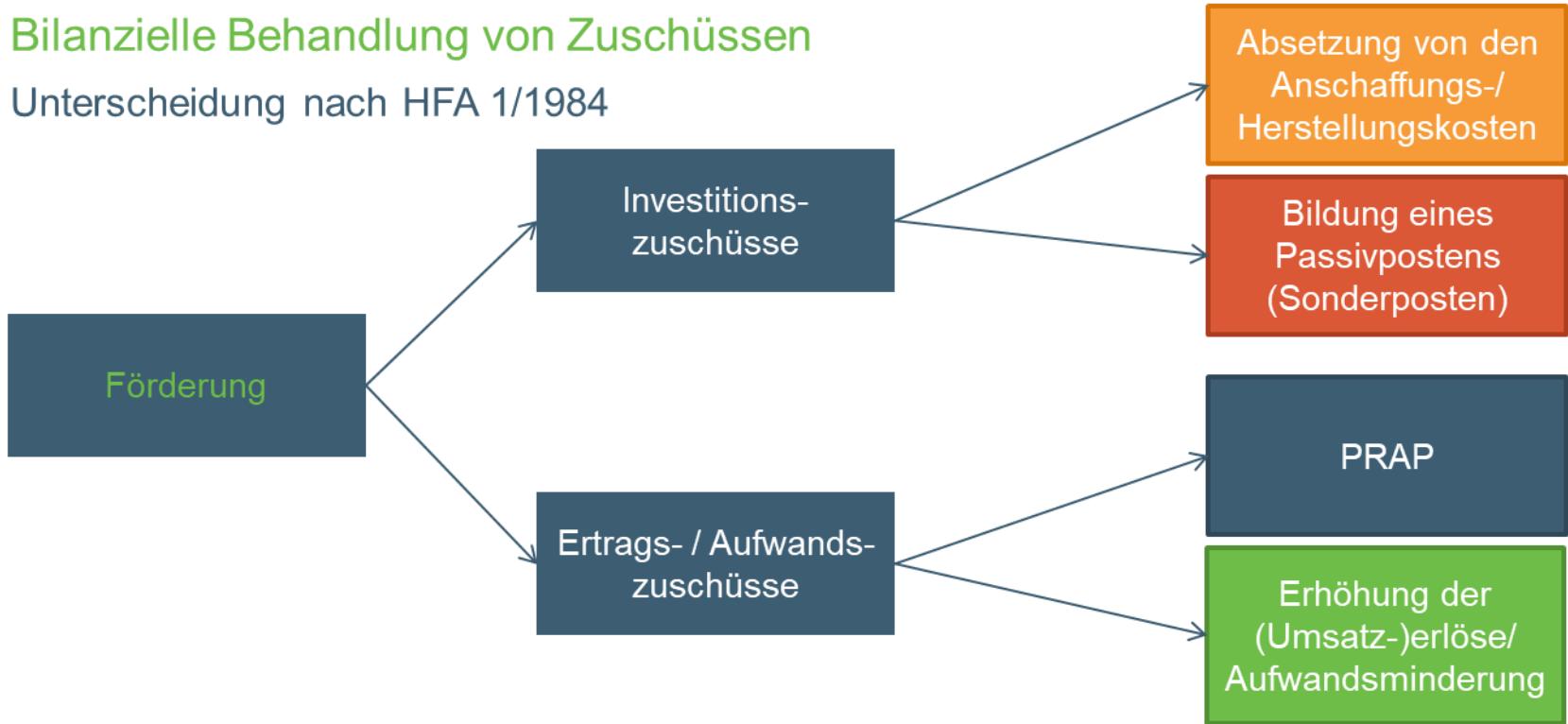
Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung	Darlehen	<b>Grundförderung</b> <b>Objektabhängiger Darlehensteil:</b> Je m <sup>2</sup> Wohnfläche bis zu 50 % der Kostenobergrenze nach Nr. 22.6 WFB 2012. Bei besonders förderungswürdigen Vorhaben oder Wohnungen bestehen Erhöhungsmöglichkeiten bis zu max. 35 %. Das objektabhängige Darlehen wird als Festbetrag gewährt.  <b>Belegungsabhängiger Darlehensteil:</b> Die Höhe bemisst sich nach der Belegungsstruktur der Wohnungen.	Während der Dauer der 25-jährigen Belegungsbindung wird der Zins des objektabhängigen Darlehensteils auf 0,5 % gesenkt; Tilgung: 1,0 %  Der Zinssatz des belegungsabhängigen Darlehensteils beträgt 2,75 %, fest für 25 Jahre; 10 Jahre tilgungsfrei, danach 1,0 % Tilgung	<b>Erstvermietungsmiete</b> ist die örtliche durchschnittliche Miete für neu geschaffenen Mietwohnraum. Höchstzulässige Miete i.S.d. Art. 15 Abs. 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete zuzüglich der Mieterhöhungen nach Maßgabe der §§ 558, 559 BGB.  <b>Zumutbare Miete</b> 3,50 € - 6,00 € je m <sup>2</sup> Wfl. mtl. Die Bewilligungsstelle legt die jeweils zumutbare Miete eigenverantwortlich fest. Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.	Die Belegungsstruktur orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf (Aufteilung der Wohnungen nach den Einkommensstufen, vgl. Übersicht Seite 4).  Eine mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen ist möglich.  Für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Grenzen der Einkommensstufe I nicht überschreitet, gilt die jeweils festgesetzte zumutbare Miete.  Die zumutbare Miete erhöht sich je Einkommensstufe um je 1,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
	Zuschuss	in Höhe von bis zu 300 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche ergänzend zur Regelförderung.			
	Zuschuss (zur Miete)	<b>Zusatzförderung</b> Der Mieter der so geförderten Wohnung erhält einen Zuschuss, der den Unterschiedsbetrag zwischen der <b>Erstvermietungsmiete</b> und der für ihn nach seinem Einkommen <b>zumutbaren Miete</b> ausgleicht. Voraussetzung: der Abstand zwischen der örtlichen Erstvermietungsmiete und der jeweils zumutbaren Miete beträgt mindestens 1,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.			

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Förderprogramme und Zuschüsse

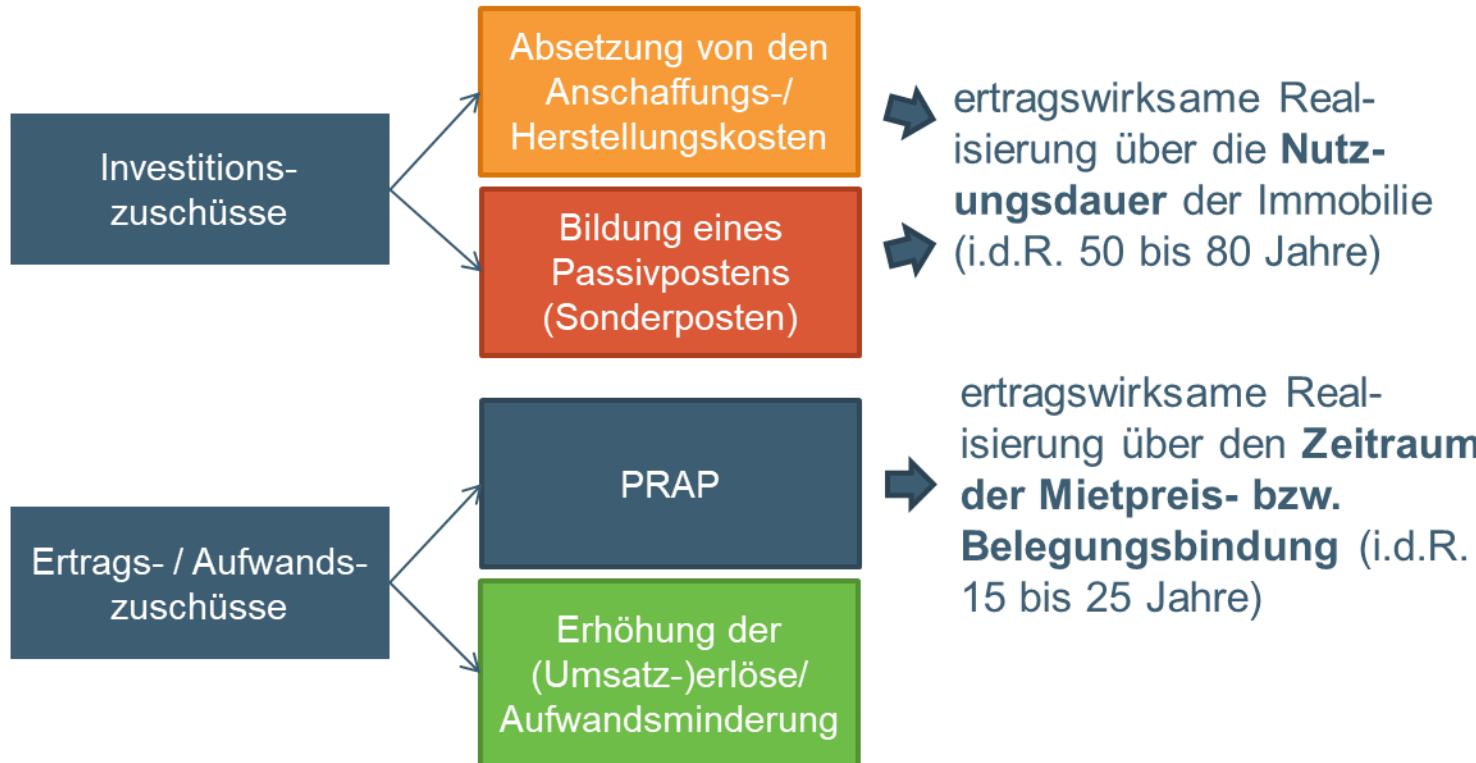
### Bilanzielle Behandlung von Zuschüssen

Unterscheidung nach HFA 1/1984



# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Förderprogramme und Zuschüsse



Die Klassifizierung hat Einfluss auf das künftige JAHRESERGEBNIS!

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Förderprogramme und Zuschüsse

### Unterscheidung Investitionszuschuss ODER Ertrags- /Aufwandszuschuss

Investitions-  
zuschuss



Zuschuss, der für die Anschaffung oder Herstellung eines Gegenstands des Anlagevermögens (auch im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen) gewährt wird.



Ertrags-/Aufwands-  
zuschuss



Zuschuss, der zur Deckung geringerer Erträge oder zur Deckung höherer Aufwendungen gewährt wird.

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Förderprogramme und Zuschüsse

### Investitionszuschuss ODER Ertrags-/Aufwandszuschuss?

Viele Förderbedingungen sind heute so gestaltet, dass es sich dem Grunde nach um eine **gemischte Förderung** handelt, die sowohl

- eine **Investitionskomponente** als auch
- eine **Ertragskomponente**

enthält.



Es ist im **Einzelfall** zu entscheiden, ob bei der jeweiligen Fördermaßnahme der Charakter eines Investitions- oder eines Ertrags-/Aufwandszuschusses überwiegt.

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

Neues Maßnahmenpaket der Bayerischen Staatsregierung

## Bericht aus der Kabinettsitzung vom 15. Mai 2018

### Attraktivere Wohnraumförderung

- Die Bindungszeit wird bei neuen Verträgen auf 40 Jahre verlängert. Bei bestehenden Sozialbindungen werden Anreize zur Verlängerung der Sozialbindung geschaffen.
- Neues Förderprogramm zur Modernisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern durch zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen und einem Zuschuss von 100 € je  $m^2$  Wohnfläche.



## Bilanzierung von Sonderfälle der Bautätigkeit

**Messung des Bautenstands bei Bauvorhaben:  
Bilanzansatz zum 31.12**

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

Messung des Bautenstands bei Bauvorhaben: Bilanzansatz zum 31.12

## Problemstellung

Bei einer Neubaumaßnahme wurde ein Bauabschnitt bis zum 31.12 fertiggestellt, aber die Rechnung steht noch aus.



Was muss bilanziert werden? Wie kann man einen Wert ermitteln? Welche Posten der Bilanz sind betroffen?

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

Messung des Bautenstands bei Bauvorhaben: Bilanzansatz zum 31.12

## Bilanzierung

Unter **Anlagen im Bau** sind alle Herstellungskosten für getätigte Investitionen, welche am Bilanzstichtag noch nicht endgültig fertiggestellt sind, zu aktivieren.

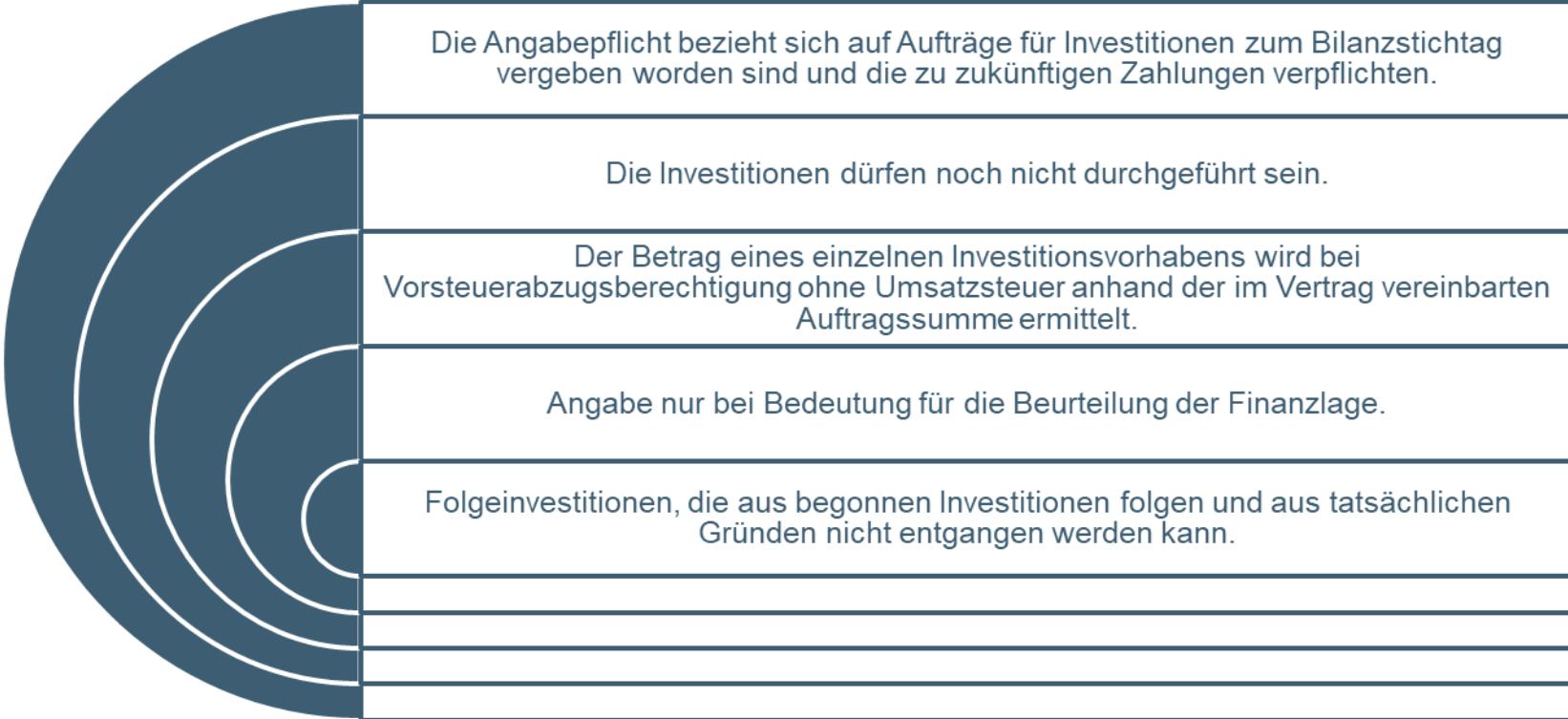
Sofern für Leistungen des abgelaufenen Geschäftsjahr bis zur Bilanzaufstellung keine Rechnungen eingegangen sind, müssen in Höhe der voraussichtlichen Rechnungsbeträge **Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten** gebildet werden.

## Bilanzierung von Sonderfälle der Bautätigkeit

**Anhangangabe sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen (§ 285 Nr. 3 a HGB)**

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Anhangangabe sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen





## Bilanzierung von Sonderfälle der Bautätigkeit

### **Besonderheiten bei der Bilanzierung von Modulbauten**

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Besonderheiten bei der Bilanzierung von Modulbauten



### Modulares Bauen

Ein Bauverfahren, bei dem Teile des Bauwerkes wie etwa die Fassade aus vorgefertigten Bestandteilen, den Modulen, nach dem Baukastenprinzip zusammengesetzt werden.

Man unterscheidet:

#### Raumzellenbauweise/ Containerbauweise

- Vollständig montierte und komplett ausgestattete Raumzellen bzw. Container werden zu einem temporären oder dauerhaften Gebäude zusammengesetzt.

#### Großtafelbauweise/ Plattenbauweise

- In der modularen Großtafelbauweise wird das Bauwerk modular aus in der Regel vorproduzierten Wand- und Bodenplatten zusammengefügt.

#### Skelettbauweise

- Bei einem Rahmen aus Holz, Stahl oder Stahlbeton werden vorgefertigte Deckenplatten, Wand- und Fassadenelemente montiert, die Raumausstattung wird nach dem Baukastenprinzip individuell angefertigt.

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Besonderheiten bei der Bilanzierung von Modulbauten

### Auswirkungen auf die Bilanzierung => Komponentenansatz

Aufgrund der Zerlegbarkeit des Gebäudes in seine einzelnen Module könnte nach den Umständen des Einzelfalls die Bilanzierung nach dem Komponentenansatz sinnvoll sein.

Unter dem Komponentenansatz nach HGB versteht man die gedankliche Aufgliederung und getrennte Abschreibung wesentlicher physischer Komponenten eines abnutzbaren Vermögensgegenstands über die jeweils unterschiedlichen Nutzungsdauern der einzelnen Komponenten.

Dies hat zur Folge, dass die Ausgabe für den Ersatz einer Komponente nicht erfolgswirksam als Erhaltungsaufwand zu erfassen ist, sondern als nachträgliche Anschaffungskosten zu aktivieren und über die Nutzungsdauer der betreffenden Komponente abzuschreiben ist.

Bilanzierung von Sonderfälle der Bautätigkeit

## **Bilanzierung des Immobilienerwerbs vom Bauträger**

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Bilanzierung des Immobilienerwerbs vom Bauträger

### Sachverhalt



# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

## Bilanzierung des Immobilienerwerbs vom Bauträger

Bei dem Bauträgervertrag handelt es sich zunächst um ein schwebendes Geschäft nach § 249 Abs.1 S.1 HGB, da die zur Lieferung oder Leistung verpflichtete Vertragspartei ihre Pflicht vor der Abnahme noch nicht voll erfüllt hat.

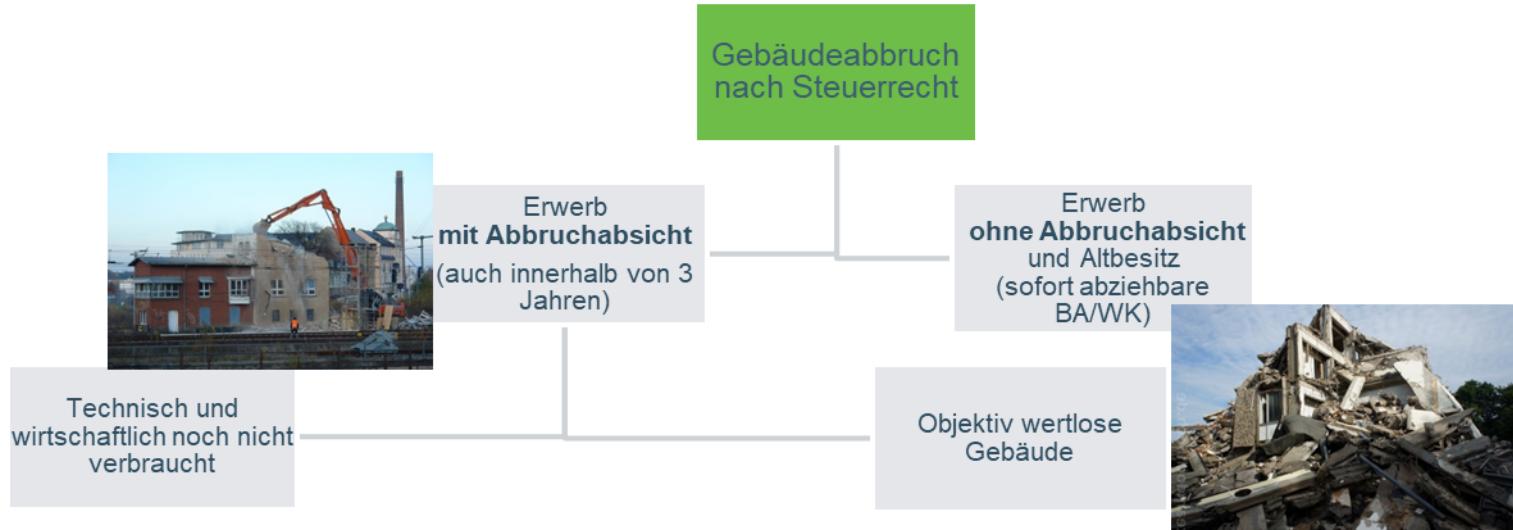
Vorleistungen, die im Rahmen des Bauträgervertrags auf die vom Bauträger zu erbringenden Lieferungen und Leistungen gezahlt wurden, sind unter **Geleistete Anzahlungen** zu aktivieren.

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

**Bilanzierung von Abbruchkosten und Restbuchwert nach  
Handels- und Steuerrecht**

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

Bilanzierung von Abbruchkosten und Restbuchwert nach Handels- und Steuerrecht



- Je nach Sachverhalt kommt Aktivierung von Abbruchkosten und/oder Restbuchwert als Grundstück oder Gebäude in Betracht

# Bilanzierung von Sonderfällen der Bautätigkeit

Bilanzierung von Abbruchkosten und Restbuchwert nach Handels- und Steuerrecht

## Gebäudeabbruch und Neuerstellung

Bewertung	Handelsrecht
Aufwand	Restbuchwert
	<b>Abbruchkosten?</b>

# Vielen Dank!

Kontakt

**Christoph Kühbeck**

E-Mail: [christoph.kuehbeck@vdwbayern.de](mailto:christoph.kuehbeck@vdwbayern.de)

Tel.: 089 / 29 00 20 - 0