

Vorschlag der AG Umsetzung Doppik zur Bilanzierung und Bewertung von Erbbaurechten

	Erbbaurecht- geber	Erbbaurecht- nehmer	Kontengr./ Kontenart	Kommentar
Aktivierung Bilanz				E-Geber = Erbbaurechtgeber / E-Nehmer = Erbbaurechtnehmer
- Grundstück	x		01/02/03	01, wenn das Grundstück unbebaut ist, wenn E-Nehmer Bauten/Anlagen errichtet hat, Kontengruppe 02 oder 03, da diese mit Laufzeitende an den E-Geber übergehen würden.
- Anschaffungs(neben)kosten Erbbaurecht (Erbbauzinsvorauszahlung/Notarkosten/Grundbuch)		x	003	Abschreibung über Laufzeit Erbbaurecht, ohne Anschaffungskosten Ansatz Erinnerungswert; bei vergünstigtem Erbbaurechtzins keine Bewertung des Verkehrswert des Erbbaurechts
- erstellte Bauten		x	04	Abschreibung (u.U. abzüglich Vergütung Gebäudewert von E-Geber): max. über Laufzeit Erbbaurecht
Ergebnisrechnung				
- Erträge aus Erbbaurecht	x		3411	
- Erbbauzinsen		x	4231	
- Abschreibungen (AHK Erbbaurecht, Bauten)		x	4711	

Bewertung Grundstück (Ansatz bleibt bis Auslauf Erbbaurechtsvertrag in Bilanz unverändert)

1. Wertermittlung grundsätzlich: tatsächliche Anschaffungskosten oder gem. §60 Abs. 6 GemHKVO
2. Anpassung Wertansatz (einmalig)

Annahme: angemessene Kapitalverzinsung ab 4 % p.a. vom Wert nach 1.

 - a) Erbbaurechtzins p.a. \geq 4 % vom Wert nach 1. Ansatz 100 % von 1.
 - b) Erbbaurechtzins p.a. \geq 2 % vom Wert nach 1. Ansatz 50 % von 1.
 - c) Erbbaurechtzins p.a. kleiner 2 % vom Wert nach 1. Ansatz 10 % von 1.

Annahme: marktübliche Verzinsung
3. Höchstgrenze Wertansatz: Wert Kaufoption (wenn AK \geq Wert Kaufoption)

Bei einer vertraglich vorgesehenen Kaufoption nach Ende Erbbaurecht