

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg



Per E-Mail an die

1. hauptamtlichen Städte und Gemeinden

2. Verbandsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften
im SGSA

Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt (SGSA)
- Landesgeschäftsstelle -
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444

E-Mail: post@sgsa.komsanet.de
Internet: www.komsanet.de

Bank: Stadtparkasse Magdeburg
Konto-Nr. 3600 2900 BLZ: 810 532 72

Auskunft erteilt: Frau Pankrath
Durchwahl: 0391 5924-372

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

pa-bo

16. 9. 2010

Rückindizierung von Gebäudewerten bei der Ersatzwertermittlung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 23. August 2010 hat die UELZENER DOPPIK Beratungsgesellschaft mbH sich in Erwiderung eines Rundschreibens des hiesigen Innenministeriums an alle Kommunen Sachsen-Anhalts gewandt, verbunden mit der Aufforderung, dass die Kommunen ihr im Grundgesetz verankertes Recht auf kommunale Selbstverwaltung wahrnehmen sollen. Hintergrund dieser Aufforderung ist die nach deren Auffassung vorteilhaftere Rückindizierung bei der Gebäudebewertung im Ersatzwertverfahren, also wenn Anschaffungskosten bei der Erstbewertung nicht verfügbar sind.

Die Beratungsgesellschaft kritisiert das in Sachsen-Anhalt gesetzlich verankerte Ersatzwertverfahren, welches auf vorsichtig geschätzte Zeitwerte abstellt, als nicht hinreichend durchdacht. Zur Begründung wird ausgeführt, dass in den meisten Bundesländern eine Rückindizierungsempfehlung ausgesprochen wird, dass die Kommunen in Sachsen-Anhalt zu hohe Abschreibungen erwirtschaften müssten und 98 % aller Kommunen mit Einführung der Doppik ihren Haushalt nicht mehr werden ausgleichen können.

Wir haben uns zwischenzeitlich intensiv mit der Frage auseinander gesetzt, ob auch in Sachsen-Anhalt für das Ersatzwertverfahren eine Rückindizierungsempfehlung ausgesprochen werden sollte. Dazu haben wir uns mit der Historie des in Sachsen-Anhalt gewählten Bewertungsansatzes befasst und eine intensive Diskussion in unserem Arbeitskreis NKHR geführt. Mitglieder dieses Arbeitskreises sind neben den kommunalen Spitzenverbänden Sachsen-Anhalts kleine, größere und kreisfreie Städte bzw. Gemeinden, ein Landkreis, die Hochschule Harz und das Kommunale Studieninstitut Sachsen-Anhalt. Wir sind in diesem Prozess zu dem Ergebnis gelangt, dass sich sowohl für eine Rückindizierung als auch für die gegenwärtige Rechtslage in Sachsen-Anhalt Argumente für und wider aufführen lassen. Letztendlich gab es aber für die Entscheidung, in Sachsen-Anhalt, vorsichtig geschätzte Zeitwerte als Ersatzwert heranzuziehen, tragende Gründe,

die durch die Argumente der UELZENER DOPPIK Beratungsgesellschaft mbH nicht widerlegt werden.

Zu den Argumenten aus dem o.g. Schreiben der Beratungsgesellschaft im Einzelnen:

1. „...Die Konsequenz der Bewertung nach dem Wiederbeschaffungszeitwert ist aus unserer Sicht nicht hinreichend durchdacht. ...“

Diese Aussage wird damit untermauert, dass bei nicht vorhandenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten alle Bundesländer mit Ausnahme von Sachsen-Anhalt und Nordrhein-Westfalen die Ersatzbewertung nach Normalherstellungskosten 2000, verbunden mit einer Rückindizierung auf das tatsächliche Baujahr empfehlen.

Allein diese Aussage entspricht schon nicht den Tatsachen. Die Bundesländer haben diesbezüglich völlig inhomogene Regelungen getroffen. Hinzu kommt, dass die Vorgaben zur Rückindizierung zwischen dem tatsächlichen Ausgangsjahr über 1974 bis 2003 schwanken und auf Grund ihres z.T. empfehlenden Charakters von vielen Kommunen auch gar nicht umgesetzt werden, weil diese Kommunen erkannt haben, dass mit dem so bestimmten Ersatzwert der tatsächliche Werteverzehr nicht sachgerecht abzubilden ist.. Eine Rückindizierung auf ein willkürliches Ausgangsjahr, wie in vielen Bundesländern vorgesehen, erscheint zudem wenig sinnvoll. Genau dies wäre aber in Sachsen-Anhalt wohl aus Rechtsgründen erforderlich. Denn für die neuen Bundesländer liegen belastbare Preisindizes erst ab dem 01.01.1991 vor, so dass eine Rückindizierung auf das tatsächliche Ausgangsjahr schon aus diesem Grund nicht in Betracht kommen dürfte bzw. mit großen Unwägbarkeiten und Ungenauigkeiten belastet wäre.

Auch in Sachsen-Anhalt wurden die Wertansätze für die erste Eröffnungsbilanz intensiv diskutiert und durch eine Forschungsarbeit der Hochschule Harz begleitet. Argumente für und gegen eine Rückindizierung wurden in diese Diskussion einbezogen. Ausschlaggebend für die Entscheidung, im Ersatzwertverfahren auf vorsichtig geschätzte Zeitwerte abzustellen, war die Forderung der IMK; ein den tatsächlichen Verhältnissen der Vermögenslage entsprechendes Abbild durch die Eröffnungsbilanz zu schaffen. Durch den Ansatz der niedrigeren, fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten würden schon in der ersten Eröffnungsbilanz stille Reserven geschaffen, weil Vermögenswerte zum Teil nur mit einem Erinnerungs- oder sonst sehr geringem Wert anzusetzen wären, obgleich sie für die Kommune noch dauerhaft nutzbar und damit von höherem Wert sind. Das räumen selbst Kommunen ein, die eine Rückindizierung anwenden können. So ist z.B. aus der Stadt Wolfsburg bekannt, dass im Rahmen der Kosten- und Leistungsrechnung mit Wiederbeschaffungszeitwerten agiert wird, weil die in der Bilanz dargestellten Vermögenswerte nicht geeignet sind, den tatsächlichen Werteverzehr abzubilden.

2. „...Die eigentliche Problematik für die Kommunen in Sachsen-Anhalt stellt sich jedoch nicht im höheren Wertansatz für die Eröffnungsbilanz dar, sondern in den zu erwirtschaftenden Abschreibungen. ...“

Die von der Beratungsgesellschaft dargelegten Beispiele visualisieren eine Realität, die in der kommunalen Praxis selten zu finden sein dürfte. So haben unsere Modellkommunen übereinstimmend erklärt, dass z.B. zwischen einem im Jahr 2000 neu gebauten Schulgebäude und einem älteren aber etwa zeitgleich grundhaft sanierten, von der Größe her vergleichbaren Schulgebäude kaum Bewertungsdifferenzen bestehen dürften. So ist beispielsweise die Berechnung die Sekundarschule Comenius Salzwedel betreffend etwas zweifelhaft. Einen solch niedrigen Bilanzansatz hielten unsere Doppik-Kommunen nur dann für legitim, wenn ein solches Schulgebäude unsaniert und ungenutzt für die Kommune völlig bedeutungslos wäre. Für derartige Fälle bestehen aber auch in Sachsen-Anhalt Möglichkeiten, im Einzelfall einen geringeren als den nach NHK 2000 zu ermittelnden Zeitwert anzusetzen.

Außerdem wird bei der Betrachtung der zu erwirtschaftenden Abschreibungen nicht berücksichtigt, dass gerade in den neuen Bundesländern Investitionen häufig mit einem sehr hohen Fördermittelanteil durchgeführt wurden. Diese Fördermittel sind in Sachsen-Anhalt in der Regel über die ermittelte Restnutzungsdauer eines Vermögensgegenstandes ertragswirksam aufzulösen. Somit stehen den aufwandswirksamen Abschreibungen ertragswirksame Fördermittelaufösungen gegenüber, so dass sich die Gesamtsituation in der Regel recht moderat darstellt. Wir halten es für unseriös, wenn auf diese Wirkung von einem beratenden Unternehmen nicht eingegangen wird.

Nach Einschätzung der Uelzener werden 98 % der Kommunen in Sachsen-Anhalt ihren Haushalt ab Einführung der Doppik auf Dauer nicht mehr ausgleichen können. Ob diese Einschätzung der Realität entspricht, können wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beurteilen. Jedenfalls wird mit dieser Behauptung unterschwellig unterstellt, dass die Einführung der Doppik die finanzielle Situation der Kommunen verschärfen würde. Das ist aber nicht der Fall. Mit Einführung der Doppik wird lediglich durch eine transparente Darstellung aller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten die – auch bisher schon vorhandene aber nicht immer sichtbare – desolante finanzielle Situation der Kommunen noch offenkundiger. Schuld an dieser finanziellen Situation ist aber nicht die Einführung der Doppik, sondern die chronische Unterfinanzierung des kommunalen Sektors. Wir hielten es für kontraproduktiv zu Lasten der Kommunen Regelungen einzuführen, die eine heilere finanzielle Situation schaffen, aber in Wirklichkeit nur dazu führen, dass die Probleme weiter in die Zukunft verschoben werden, weil die niedrigeren Abschreibungen bei rückindizierten Anschaffungswerten nicht ausreichen, den tatsächlichen Werteverzehr abzubilden.

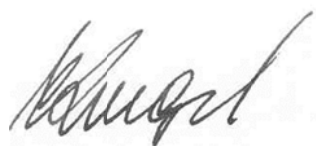
Gerade nach der Neuausrichtung des kommunalen Finanzausgleichs in Sachsen-Anhalt kommt der Frage, wie hoch der Finanzbedarf der Kommunen tatsächlich ist, eine entscheidende Bedeutung zu. Nur eine möglichst realitätsnahe Bewertung kann sicherstellen, dass die Kommunen ihren Finanzbedarf künftig besser als heute beziffern und damit den Landesgesetzgeber in die Pflicht nehmen können, entweder eine auskömmliche Finanzausstattung zu gewährleisten oder aber eine ernsthafte Aufgabenkritik durchzuführen.

Es ließen sich noch einige weitere Gründe ansprechen, die gegen eine Rückindizierung im Ersatzwertverfahren sprechen würden. Wir gehen allerdings davon aus, dass die hier dargelegten Gründe schon deutlich machen, dass allein die Erleichterung des Haushaltsausgleiches für die Kommunen nach Einführung des NKHR nicht gewichtig genug für eine Änderung der derzeit in Sachsen-Anhalt vorzufindenden Rechtslage ist.

Mit gleichem Datum haben wir ein Schreiben an die UELZENER DOPPIK Beratungsgesellschaft mbH, Herrn Arends, gerichtet, in welchem im Wesentlichen die gleichen Gründe aufgeführt wurden. Dieses Schreiben haben wir mit der Bitte verbunden, dass von dieser Gesellschaft zukünftig bei der Beratung von Kommunen in Sachsen-Anhalt das hier geltende Recht anerkannt und berücksichtigt wird. Natürlich haben wir auch signalisiert, dass wir uns einem konstruktiven Diskussionsprozess zu etwa erkannten Problemen nicht verschließen. Das gilt für die Beratungsgesellschaft gleichermaßen wie für alle Kommunen, insbesondere vor dem Hintergrund der jetzt anstehenden Überarbeitung der Bewertungsrichtlinie.

Für weitere Rückfragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Kregel
Landesgeschäftsführer