



Gemeinschaftsprojekt
zur Umsetzung des NKHR-MV

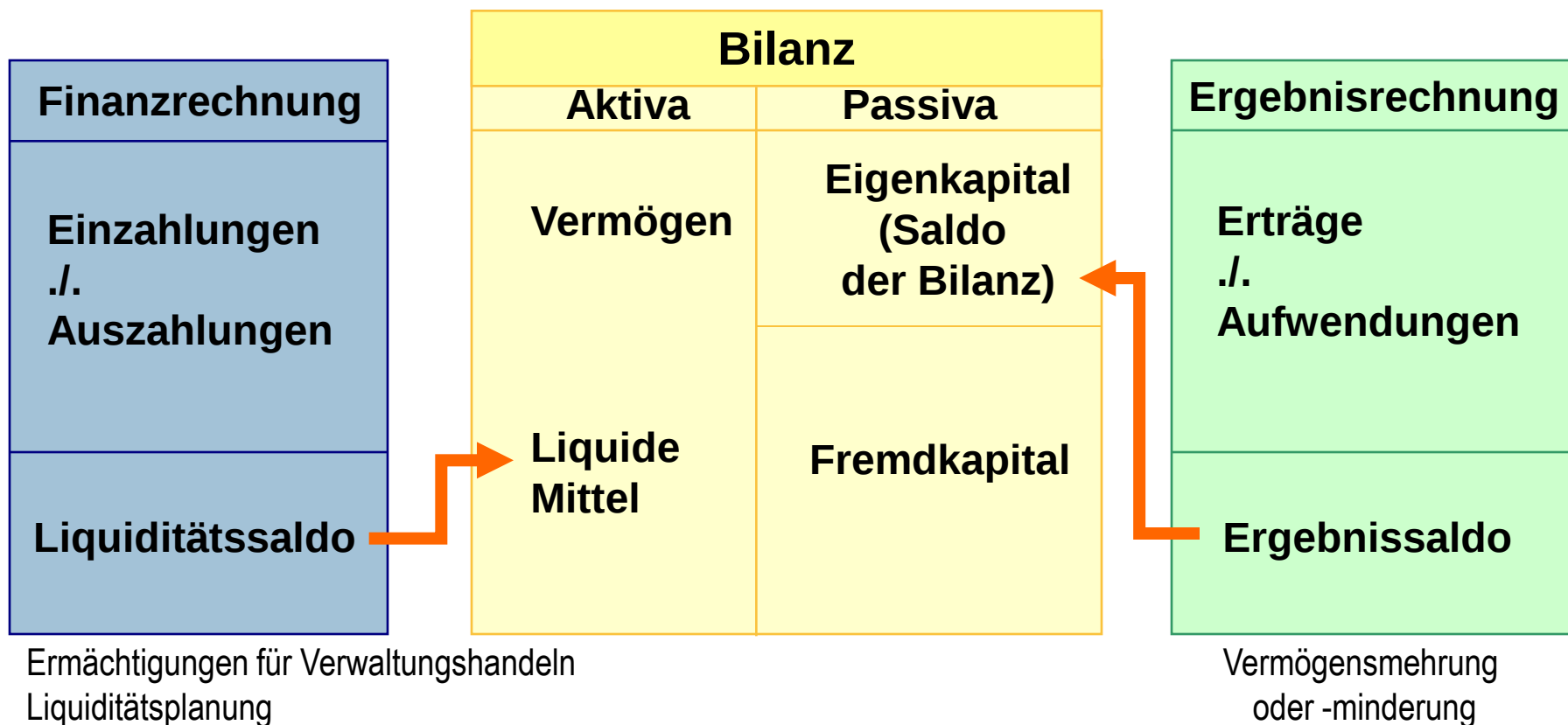
Mecklenburg
Vorpommern 
Innenministerium



Sonderarbeitskreis zum Thema
„Städtebauliches Sondervermögen“ am 4. März 2010

- ◆ Die drei Komponenten der kommunalen Doppik
- ◆ Rechnungslegung der Sondervermögen
- ◆ Gliederung der Bilanz
- ◆ Eröffnungsbilanz
- ◆ Haushaltssatzung / Haushaltsplan
- ◆ Tagesabschluss
- ◆ Sonstiges
- ◆ Besondere Sachverhalte
- ◆ Anlagen zum Jahresabschluss
- ◆ Zusätzlicher Informationsbedarf
- ◆ Abgrenzung Kernhaushalt

Die drei Komponenten der kommunalen Doppik



Rechnungslegung der Sondervermögen

Rechtsgrundlage

§ 64 Kommunalverfassung (KV M-V)

Abs. 1: Verweis auf Einzelvorschriften der KV M-V, die von den gemeindlichen Eigenbetrieben anzuwenden sind.

Abs. 2: Verpflichtung für städtebauliche Sondervermögen zur Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 des Baugesetzbuches und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 des Baugesetzbuches zur Führung einer Sonderrechnung.

Abs. 3: Für nicht unbedeutende nichtrechtsfähige Stiftungen ist eine Sonderrechnung zu führen.

Abs. 4: Für Sondervermögen nach Abs. 2 und 3 gelten sämtliche Vorschriften des 4. Abschnitts der Kommunalverfassung (Haushaltswirtschaft).



Rechnungslegung der Sondervermögen

Die KV M-V verpflichtet die Gemeinden zur Führung einer Sonderrechnung nach den Vorschriften des 4. Abschnitts der KV.

Es werden keine neuen Rechnungs- oder Abrechnungsverpflichtungen des Sanierungsträgers durch die KV M-V begründet.

Es besteht keine Verpflichtung, die bisher vom Sanierungsträger verwendeten Kontenpläne an den landeseinheitlichen Kontenplan anzupassen. Die Gemeinde muss den landeseinheitlichen Kontenrahmen beachten. Daher Überleitungstabelle (Anlage 1 – befindet sich derzeit in Überarbeitung).

Alle mit dem Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung und dem Landesförderinstitut abgestimmten Abrechnungsverfahren bleiben unverändert.

Rechnungslegung der Sondervermögen

Pflicht zur Erstellung einer Eröffnungsbilanz

Gemeinden haben zum gleichen Zeitpunkt, zu dem sie den Kernhaushalt auf die Doppik umstellen, die Rechnungslegung ihrer Sondervermögen mit Sonderrechnung umzustellen.

Für das Städtebauliche Sondervermögen sind die Vorschriften des KomDoppikEG M-V sinngemäß anzuwenden mit der Ausnahme der §§ 13 und 14 sowie der §§ 16 bis 18.

Damit besteht auch eine Verpflichtung zur Erstellung einer Eröffnungsbilanz und eines Anhangs für das Städtebauliche Sondervermögen. Es besteht kein Unterschied zu den anderen Sondervermögen mit Sonderrechnung.

Gliederung der Bilanz Kernhaushalt

Aktivseite	Passivseite
1. Anlagevermögen 2. Umlaufvermögen 2.1 Vorräte 2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 2.3 Wertpapiere des UV 2.4 Liquide Mittel 3. Ausgleichsposten latente Steuern 4. Aktive Rechnungsabgrenzung 5. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag Mittelverwendung	1. Eigenkapital 1.1 Kapitalrücklage 1.2 Zweckgebundene Ergebnisrücklagen 1.3 Ergebnisvortrag 1.4 Jahresergebnis 2. Sonderposten 3. Rückstellungen 4. Verbindlichkeiten 5. Passive Rechnungsabgrenzung Mittelherkunft

Gliederung der Bilanz Sondervermögen „wesentliche Posten“

Aktivseite	Passivseite
1. Anlagevermögen 1.1 Geleistete Zuwendungen 1.2 Ausleihungen an Dritte 2. Umlaufvermögen 2.1 Vorräte 2.1.1 Privat nutzbare Objekte 2.1.2 Maßnahmen an öffentlich nutzbaren Objekten 2.1.3 noch zu berechnende Betriebskosten 2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 2.2.1 aus Grundstücksverkäufen 2.2.2 aus Zwischenfinanzierungen 2.2.3 aus Wohnungsverwaltung 2.3 Liquide Mittel 2.3.1 Sanierungsträger 2.3.2 Wohnungsverwalter	1. Eigenkapital 2. Sonderposten 2.1 Sonderposten zum Anlagevermögen 2.2 Sonstiger Sonderposten 2.2.1 für Investitionen an privat nutzbaren Objekte 2.2.2 für Investitionen an öffentlich nutzbaren Objekten 3. Rückstellungen 3.1 Rückzahlungsverpflichtung Fördermittel 3.2 Sonstige 4. Verbindlichkeiten 4.1 Erhaltene Anzahlungen für Maßnahmen an öffentlich nutzbaren Objekten 4.2 Erhaltene Anzahlungen aus Betriebskosten 4.3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 4.4 Verbindlichkeiten aus Vermietungen

Muster Eröffnungsbilanz

Anlage 4 des Leitfadens (derzeit in Überarbeitung)

Die dargestellte Entwicklung der Bilanzwerte (kumulierte Gesamt-Ausgaben bzw. kumulierte Gesamt-Einnahmen abzüglich kumulierte Ausgaben und Einnahmen für bereits abgerechnete Objekte = kumulierte Ausgaben und Einnahmen für noch nicht abgerechnete Objekte) muss in die Bilanz nicht dargestellt werden. Es reicht der Nettoausweis der kumulierten Ausgaben und Einnahmen für die noch nicht abgerechneten Objekte.

Eröffnungsbilanz / Aktiva / Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Zuwendungen an Dritte (§ 177 BauGB), die einer mehrjährigen Zweckbindung unterliegen, bei denen die Zweckbindung noch nicht ausgelaufen ist

- Die Werte ergeben sich aus der Abrechnung des Sanierungsträgers.
- Die Abschreibung erfolgt planmäßig linear über die Dauer der Zweckbindung.
- Für das Jahr der Zuwendungsgewährung erfolgt aus Vereinfachungsgründen eine Ganzjahresabschreibung.
- Der Einzelnachweis erfolgt in einer gesonderten Übersicht lt. Muster.
- Zeitpunkt der Aktivierung: Erfüllung der Zuwendungsvoraussetzungen lt.

Bewilligungsbescheid

Eröffnungsbilanz / Aktiva / Anlagevermögen

Finanzanlagen

Bis zum Bilanzstichtag noch nicht zurückgezahlte Darlehen, die an Dritte ausgereicht wurden

- Es handelt sich grundsätzlich um Förderdarlehen (§ 177 BauGB), die an Dritte zur Sanierung der privaten Immobilien ausgereicht wurden. Es wird grundsätzlich unterstellt, dass es sich bei der Sanierung um Investitionen handelt.
- Die Werte ergeben sich aus der Abrechnung und der Darlehensaufstellung des Sanierungsträgers.
- Es erfolgt keine Abzinsung der Darlehen, auch dann nicht, wenn diese zinslos gewährt wurden.
- Die Bewertung erfolgt grundsätzlich mit dem Nominalwert, es sei denn, es sind außerplanmäßige Abschreibungen vorzunehmen (u. a. Insolvenz des Darlehensnehmers).
- Der Einzelnachweis erfolgt in einer Darlehensübersicht lt. Muster.

Eröffnungsbilanz / Aktiva / Umlaufvermögen

Vorräte

Bis zum Bilanzstichtag noch nicht verwertete privat nutzbare Objekte, unterteilt nach Objekten,

- die vom Sanierungsträger erworben wurden,
- die von der Gemeinde eingebracht wurden.
- Der Ausweis erfolgt im Umlaufvermögen, da die Grundstücke zum Verkauf vorgesehen sind.
- Die Bewertung der erworbenen Grundstücke erfolgt mit den Anschaffungskosten.
- Die Bewertung der von der Gemeinde eingebrachten Grundstücke erfolgt mit dem Wert (Anschaffungskosten / Ersatzwert), der in der Bilanz des Kernhaushalts anzusetzen wäre. Dieser Wert muss nicht identisch sein mit dem Einbringungswert, der zum Zeitpunkt der Überführung der Grundstücke in das Sondervermögen zu ermitteln ist.

Eröffnungsbilanz / Aktiva / Umlaufvermögen

- Sofern die Einbringungswerte bereits bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz vorliegen, sind diese in der Eröffnungsbilanz mit anzugeben. Ein möglicher Unterschiedsbetrag ist in einer gesonderten Rücklage auf der Passivseite auszuweisen.
- Hinzuzurechnen sind die bisher angefallenen Aufwendungen für die Errichtung, Modernisierung und Instandsetzung dieser Objekte. Diese Werte sind aus der Zusammenstellung des Sanierungsträgers unter Berücksichtigung von Verbindlichkeiten ersichtlich.
- Soweit erforderlich, sind (außerplanmäßige) Abschreibungen auf den niedrigeren Marktwert vorzunehmen.

Eröffnungsbilanz / Aktiva / Umlaufvermögen

- Der Nachweis erfolgt durch die Abrechnung des Sanierungsträgers und das durch den Sanierungsträger zu erstellende „Verzeichnis der Grundstücke im Sanierungssondervermögen gemäß § D.4. StBauFR“.
- Bis zum Bilanzstichtag bereits verwertete privat nutzbare Objekte verändern lediglich den Eigenkapitalausweis; sie sind im Umlaufvermögen nicht mehr zu erfassen.
- Sofern diese Objekte noch nicht in dem durch den Sanierungsträger zu erstellenden „Verzeichnis der Grundstücke im Sanierungssondervermögen gemäß § D.4. StBauFR“ erfasst sind, ist dies nicht zu beanstanden. Die Vervollständigung sollte jedoch in der Folgezeit erfolgen.

Eröffnungsbilanz / Aktiva / Umlaufvermögen

Bis zum Bilanzstichtag noch nicht mit der Gemeinde abgerechnete Maßnahmen an öffentlich nutzbaren Objekten (u. a. Straßen, Wege, Plätze, Rathäuser, Parkhäuser)

- Die Bewertung erfolgt grundsätzlich in Höhe der angefallenen Aufwendungen. Die erforderlichen Angaben sind aus der Zusammenstellung der kumulierten Ausgaben des Sanierungsträgers unter Berücksichtigung von Verbindlichkeiten ersichtlich.
- Die von der Gemeinde hierfür bereits geleistete und noch nicht verrechnete Anzahlungen sind gesondert auf der Passivseite der Bilanz auszuweisen. Der Nachweis erfolgt durch den Nachweis des Sanierungsträgers, der mit der jeweiligen Jahresrechnung der Gemeinde abgestimmt sein sollte.

Eröffnungsbilanz / Aktiva / Umlaufvermögen

- Bis zum Bilanzstichtag bereits mit der Gemeinde abgerechnete Maßnahmen an öffentlich nutzbaren Objekten sind im Umlaufvermögen nicht mehr zu erfassen.
- Eine vorläufige Abrechnung der Maßnahmen an öffentlich nutzbaren Objekten sollte mit der Gemeinde bereits vorgenommen werden, wenn diese Objekte der Gemeinde zur Nutzung überlassen werden bzw. tatsächlich von der Gemeinde genutzt werden.
- Eine endgültige Abrechnung kann dann erfolgen, wenn die Fördermittel abgerechnet wurden. Ggf. ist dann eine Korrektur der erfassten Finanzierungsanteile vorzunehmen.

Eröffnungsbilanz / Aktiva / Umlaufvermögen

Forderungen aus noch nicht weiterberechneten Betriebskosten aus der Verwaltung der D4-Objekte

- Sofern die Verwaltung der D4-Objekte einem externen Verwalter übertragen wurde, sind die Werte aus einer gesonderten Zusammenstellung des Verwalters zu entnehmen. Die Werte sind nicht aus der Abrechnung des Sanierungsträgers ersichtlich.
- Der Ansatz erfolgt grundsätzlich mit dem Nominalwert, soweit keine Wertberichtigungen auf die Forderungen zu bilden sind.

Eröffnungsbilanz / Aktiva / Umlaufvermögen

Forderungen aus Grundstückskaufpreisen

- Die Forderungen ergeben sich aus entsprechenden Zusammenstellungen der Sanierungsträger.
- Die Bewertung erfolgt grundsätzlich mit dem Nominalwert, sofern keine Wertberichtigungen geboten sind.
- Zinsforderungen sind zu berücksichtigen.

Noch nicht beglichene Forderungen aus Zwischenfinanzierungen

- Die Forderungen ergeben sich aus den entsprechenden Ausgaben- und Einnahmennachweisen der Sanierungsträger.
- Die Bewertung erfolgt grundsätzlich mit dem Nominalwert; Wertberichtigungen sind grundsätzlich nicht vorzunehmen, da sich die Forderungen gegen öffentlich-rechtliche Körperschaften richten.

Eröffnungsbilanz / Aktiva / Umlaufvermögen

Forderungen aus Vermietungen

- Sofern die Verwaltung der D4-Objekte einem externen Verwalter übertragen wurde, sind die Werte aus einer gesonderten Zusammenstellung des Verwalters zu entnehmen. Die Werte sind nicht aus der Abrechnung des Sanierungsträgers ersichtlich.
- Mahngebühren sind zu berücksichtigen.
- Der Ansatz erfolgt grundsätzlich mit dem Nominalwert, soweit keine Wertberichtigungen auf die Forderungen zu bilden sind.

Eröffnungsbilanz / Aktiva / Umlaufvermögen

Forderungen aus noch nicht beglichenen Darlehenszinsen

- Die Forderungen sind durch den Sanierungsträger in der von ihm zu erstellenden Darlehensübersicht nachgewiesen.
- Die Bewertung erfolgt grundsätzlich mit dem Nominalwert, sofern keine Wertberichtigungen vorzunehmen sind.

Eröffnungsbilanz / Aktiva / Umlaufvermögen

Liquide Mittel (Bank- und Barmittelbestände)

Termingeld

- Der Nachweis ist durch die Abrechnung des Sanierungsträgers und den entsprechenden Bankauszug erbracht.

Kontokorrentguthaben Sanierungsträger

- Der Nachweis erfolgt durch die Abrechnung des Sanierungsträgers.

Kontokorrentguthaben externer Verwalter

- Der Nachweis erfolgt durch den externen Verwalter. Die Bestände sind nicht in der Abrechnung des Sanierungsträgers enthalten.

Die Bewertung der liquiden Mittel erfolgt mit dem Nominalwert.

Eröffnungsbilanz / Passiva / Eigenkapital

Eigenkapital

- Differenz zwischen Vermögen, das auf der Aktivseite ausgewiesen ist, und den Sonderposten, Rückstellungen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die auf der Passivseite ausgewiesen sind.
- Es ist eine Kontrollrechnung möglich aufgrund
 - der Gegenüberstellung aller kumulierten Ausgaben und Einnahmen des Sanierungsträgers nach Abzug der Einnahmen und Ausgaben, die in der Eröffnungsbilanz ausgewiesen werden
 - der in der Eröffnungsbilanz ausgewiesenen Werte des von der Gemeinde eingebrachten D4-Vermögens
 - der zusätzlich in der Eröffnungsbilanz ausgewiesenen Werte, die von einem externen Verwalter übernommen wurden.

Eröffnungsbilanz / Passiva / Verbindlichkeiten

Erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten (Verwaltung D4-Vermögen)

- Der Nachweis erfolgt durch den externen Verwalter; die Werte sind aus der Abrechnung des Sanierungsträgers nicht ersichtlich.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

- aus der Verwaltung / Bewirtschaftung von privat nutzbaren Objekten
Der Nachweis erfolgt durch den externen Verwalter; die Werte sind aus der Abrechnung des Sanierungsträgers nicht ersichtlich. Die Werte sind auch nicht aus der Abrechnung des Verwalters ersichtlich, da dieser nur Ausgaben erfasst und keine Aufwendungen.

Eröffnungsbilanz / Passiva / Verbindlichkeiten

- aus der Sanierung der privat oder der öffentlich nutzbaren Objekte (Leistungen vor dem Bilanzstichtag, Zahlung nach dem Bilanzstichtag)

Der Nachweis erfolgt durch einen gesonderten Nachweis des Sanierungsträgers, da diese Werte nicht in der Abrechnung der Ausgaben enthalten sind.

Sie erhöhen auch die Vorräte.

Darlehen, die vom Sanierungsträger für das Sondervermögen aufgenommen wurden

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich mit dem Nominalwert.

Eröffnungsbilanz / Passiva / Sonderposten

Sonderposten

Gegenwert

- der auf der Aktivseite ausgewiesenen Vermögensgegenstände, mit Ausnahme u. a.:
 - der Vermögensgegenstände aus der Verwaltung der D4-Objekte,
 - mit Ausnahme der von der Gemeinde eingebrachten privat nutzbaren Objekte.
- nach Abzug u. a.:
 - der vom Sanierungsträger aufgenommenen Darlehen,
 - der von der Gemeinde geleisteten Anzahlungen für öffentlich nutzbare Objekte,
 - von der Gemeinde weitergegebener Ablösebeiträge und Beiträge nach dem KAG.

Eröffnungsbilanz / Passiva / Sonderposten

- Die Aufteilung auf die Sonderposten / Erhaltenen Anzahlungen erfolgt entsprechend der Fördermittelzusagen von Bund, Land und Gemeinde sowie Dritter.
- Ermittlung:
 1. Ermittlung der Aktivwerte, die durch Zuwendungen finanziert wurden, unterteilt nach privat nutzbaren und Maßnahmen an öffentlich nutzbaren Objekten
 2. Ermittlung der Finanzierungsverhältnisse der Zuwendungsgeber, soweit möglich, getrennt nach Maßnahmen des öffentlichen und des privaten Bereichs
 3. Anwendung der Verhältniszahl des Finanzierungsverhältnisses auf den entsprechenden Aktivwert.
- Zuwendungen, die nicht aktivierte Maßnahmen betreffen, erhöhen das Eigenkapital (laufende Aufwendungen, bereits abgerechnete bzw. verwertete Maßnahmen).

Eröffnungsbilanz / Passiva / Verbindlichkeiten

Erhaltene Anzahlungen der Gemeinde für öffentlich nutzbare Objekte

- Anzahlungen der Gemeinde für Maßnahmen des öffentlichen Bereichs (wird im Rahmen der Sonderposten ermittelt)
- Der Nachweis ist durch Abrechnungsunterlagen der Sanierungsträger erbracht.

Haushaltssatzung und Haushaltsplan

Es sind die amtlichen Muster zu verwenden, die an die amtlichen Muster für den Kernhaushalt weitgehend angelehnt sind.

Bei dem Finanz- und dem Ergebnishaushalt ist lediglich die Mindestgliederung verbindlich zu beachten („Dreisteller“); die weiteren Untergliederungen stellen lediglich Zuordnungsvorschriften dar.

In die Haushaltsplanung sind die Planungsdaten der Sanierungsträger zu übernehmen. Sie sind entsprechend der Überleitungstabelle (Anlage 1) den doppischen Konten zuzuordnen.

Teilhaushalte sind nicht zu erstellen.

Die Planungsgrundsätze der GemHVO-Doppik gelten sinngemäß.

Tagesabschluss

Zumindest am Ende eines Quartals sind die kumulierten Ausgaben und Einnahmen des Sanierungsträgers in das Rechnungswesen des Sanierungsträgers summarisch zu übernehmen. Die Überleitung von den Konten des Sanierungsträgers auf die doppischen Konten des Sondervermögens erfolgt auf der Grundlage der Überleitungstabelle (Anlage 1).

Zu jedem Übernahmestichtag ist ein Tagesabschluss zu erstellen.

Im Tagesabschluss der Gemeinde sind die Werte aus dem Tagesabschluss des Sondervermögens nachrichtlich zu erfassen und zwar immer mit dem aktuellsten Wert.

Unterjährig muss keine Fortschreibung der Forderungen und Verbindlichkeiten sowie der Rückstellungen vorgenommen werden.

Sonstiges

Kostenrechnung

Sofern vom Sanierungsträger eine Kostenrechnung erstellt wird, reicht diese auch für das Sondervermögen aus.

Deckungsgrundsätze

Die Deckungsgrundsätze der GemHVO-Doppik gelten sinngemäß.

Weitere Bestimmungen zur Haushaltswirtschaft

Die §§ 19 bis 23 GemHVO-Doppik gelten sinngemäß.

Sonstiges

Jahresabschluss

Die Vorschriften des 7. und 8. Teils der GemHVO-Doppik gelten sinngemäß.

Teilrechnungen sind nicht zu erstellen.

Es gelten die analogen Aussagen wie zur Eröffnungsbilanz.

Aufbewahrung von Unterlagen

Für die Aufbewahrung von Unterlagen gilt § 29 GemHVO-Doppik.

Besondere Sachverhalte

Verkauf privat nutzbarer Objekte

- Ausbuchung mit Übergang von Nutzen, Lasten und Risiko
- Gleichzeitig Einbuchung der Kaufpreisforderung und der Verkaufserlöse
- Ausbuchung des Objektes und der für das Objekt erhaltenen Fördermittel

Einbringung gemeindeeigener D4-Objekte

- Bewertung mit dem Wert, den die Gemeinde für Verkaufsgrundstücke anzusetzen hätte

Anlagen zum Jahresabschluss

Verzeichnis der gewährten Zuwendungen an Dritte mit Zweckbindung

- Die Anlage ist von der Gemeinde zu erstellen auf der Grundlage der vom Sanierungsträger bereitgestellten Daten. Ergänzende Daten sind von der Gemeinde nachzupflegen.
- Das Verzeichnis ersetzt die von der Gemeinde zu erstellende Bestandsfortschreibung (Anlagenverzeichnis).
- Das Verzeichnis liefert die Daten für die Erstellung der Anlagenübersicht gem. § 50 GemHVO-Doppik.

Anlagen zum Jahresabschluss

Darlehensverzeichnis

- Das Darlehensverzeichnis ist abzuleiten aus den Daten, die vom Sanierungsträger bereitgestellt werden. Ergänzende Angaben sind von der Gemeinde nachzupflegen.
- Das Verzeichnis ersetzt die von der Gemeinde zu erstellende Bestandsfortschreibung (Anlagenverzeichnis).
- Das Verzeichnis liefert die Daten für die Erstellung der Anlagenübersicht gem. § 50 GemHVO-Doppik.

Anlagen zum Jahresabschluss

Anlagenübersicht

- Zum Nachweis des Anlagevermögens insgesamt ist eine Anlagenübersicht zu erstellen.
- Form und Inhalt der Anlagenübersicht bestimmen sich nach Vorschriften des § 50 GemHVO-Doppik.

Anlagen zum Jahresabschluss

Grundstücksverzeichnis

- Die Anlage ist von der Gemeinde zu erstellen auf der Grundlage des Grundstücksverzeichnisses, das vom Sanierungsträger zu erstellen ist. Ergänzende Daten sind von der Gemeinde nachzupflegen.
- In die Anlage sind die noch nicht verwerteten und die bereits verwerteten Objekte aufzunehmen.
- Sofern bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Eröffnungsbilanz noch keine Daten hinsichtlich der bereits verwerteten Objekte vorliegen, ist dies nicht zu beanstanden.

Anlagen zum Jahresabschluss

Forderungsübersicht

- Von der Gemeinde ist eine Forderungsübersicht entsprechend § 51 GemHVO-Doppik.

Verbindlichkeitenübersicht

- Die Gemeinde ist verpflichtet, eine Verbindlichkeitenübersicht zu erstellen unter Beachtung des § 52 GemHVO-Doppik.

Zusätzlicher Informationsbedarf

- Die Gemeinden haben mit der Zusammenstellung der kumulierten Einnahmen und Ausgaben die wesentlichen Daten, die für das Rechnungswesen des Sondervermögens benötigt werden.
- Zusätzlich benötigen die Gemeinden zu den Bilanzstichtagen lediglich eine Zusammenstellung der Forderungen und Verbindlichkeiten (Leistungen vor dem Bilanzstichtag, Zahlung nach dem Bilanzstichtag).
- Vertiefende Aussagen benötigen die Gemeinden grundsätzlich hinsichtlich der Zuordnung der Einnahmen und Ausgaben auf die verschiedenen vom Sanierungsträger betreuten Objekte (nach unseren Erkenntnissen bei den Sanierungsträgern vorhanden).

Zusätzlicher Informationsbedarf

- Die Gemeinden benötigen zur Erstbewertung ihres sanierten Infrastrukturvermögens grundsätzlich keine Werte des Sanierungsträgers, da bei Sanierungen grundsätzlich der Ersatzwert anzusetzen ist. Außerdem müssten diese Werte bei den Gemeinden vorhanden sein, sofern die Maßnahmen abgeschlossen und übergeben sind.
- Eine Ausnahme bilden die Vermögensgegenstände, die neu hergestellt wurden. In diesen Fällen müssten jedoch bereits Abrechnungsunterlagen den Gemeinden übergeben worden sein.

Zusätzlicher Informationsbedarf

- Die Anlage 9 (Abrechnung des Fremdverwalters) dient der Übernahme der Ein- und Ausgaben des Fremdverwalters in die Buchhaltung des Sondervermögens, da der Sanierungsträger in seine Abrechnung lediglich den Saldo des jeweiligen Abrechnungszeitraumes übernimmt.
- In der Anlage 9 (Abrechnung des Fremdverwalters) sind keine Grundstückswerte zu erfassen. Sie dient nur der Erfassung der laufenden Ein- und Auszahlungen (Aufwendungen und Erträge), aus der Bewirtschaftung des D4-Vermögens.

Abgrenzung Kernhaushalt

Finanzanlage

- Erfassung des Eigenkapitals Sondervermögens in der Bilanz des Kernhaushalts als Finanzanlage
- Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der Eigenkapitalspiegelbildtheorie zum jeweiligen Bilanzstichtag mit dem in der Bilanz des Sondervermögens ausgewiesenen Eigenkapital.

Abgrenzung Kernhaushalt

Privat nutzbare Grundstücke

- Privat nutzbare Grundstücke werden im Kernhaushalt nicht erfasst.
- Privat nutzbare Grundstücke, die im Anlagevermögen der Gemeinde geführt wurden und dann in das Sondervermögen eingebracht werden, sind im Kernhaushalt ins Umlaufvermögen umzugliedern und entsprechend mit den Marktwerten anzusetzen, sofern diese unter dem Restbuchwert liegen. Danach erfolgt ein Abgang dieser Vermögensgegenstände im Kernhaushalt und gleichzeitig eine entsprechende Erhöhung des Wertes der Finanzanlagen.
- Im Sondervermögen ist der Zugang der privat nutzbaren Grundstücke grundsätzlich mit den gleichen Werten zu erfassen, zu denen der Abgang im Kernhaushalt gebucht wurde.

Abgrenzung Kernhaushalt

- Zum Einbringungsstichtag sollte der Sanierungsträger den Einbringungswert (Verkehrswert bzw. Marktwert) der Grundstücke ermittelt haben.
- Liegt dieser Wert über den ursprünglichen Anschaffungs- / Herstellungskosten, dann ist im Sondervermögen in Höhe der Wertkorrektur eine Rücklage zu bilden.
- Liegt der Wert über dem Buchwert, der von der Gemeinde übernommen wurde, aber aufgrund einer außerplanmäßigen Abschreibung unter den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, dann hat insoweit eine Zuschreibung im Sondervermögen zu erfolgen (Erhöhung des Eigenkapitals).
- Liegt dieser Wert unter den von der Gemeinde übernommenen Buchwerten, dann hat eine entsprechende außerplanmäßige Abschreibung im Sondervermögen zu erfolgen (Verminderung des Eigenkapitals).

Abgrenzung Kernhaushalt

Öffentlich nutzbare Grundstücke

- Öffentlich nutzbare Grundstücke werden nicht in das Sondervermögen eingebracht.
- Der Ausweis erfolgt weiterhin im Kernhaushalt unter dem Anlagevermögen, weil eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.
- Die Bewertung erfolgt weiterhin mit den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten; es erfolgt keine Bewertungsanpassung auf einen ggf. niedrigeren Veräußerungswert.

Abgrenzung Kernhaushalt

Maßnahmen an öffentlich nutzbaren Grundstücken

- Diese Maßnahmen werden im Kernhaushalt während der Durchführungsphase grundsätzlich nicht erfasst, sofern die Gemeinde hierfür keine speziellen Zahlungen an das Sondervermögen leistet.
- Spezielle Zahlungen werden als „Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen“ in der Bilanz des Kernhaushalts erfasst.
- Im Sondervermögen werden die Herstellungskosten unter den Vorräten „Unfertige Leistungen“ erfasst.

Abgrenzung Kernhaushalt

Maßnahmen an privat nutzbaren Grundstücken

- Diese Maßnahmen werden ausschließlich im Sondervermögen und nicht im Kernhaushalt erfasst.

Erfassung im Sondervermögen

- Die Erfassung erfolgt grundsätzlich unterjährig unter dem Posten „Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen“
- Sofern die Maßnahmen zu einer Werterhöhung der privat nutzbaren Grundstücke geführt haben, erhöhen die Herstellungskosten den Wert der entsprechenden Posten des Vorratsvermögens. Zum Bilanzstichtag ist eine entsprechende Bestandserhöhung (aufwandsmindernd und bestandserhöhend) zu buchen.
- Zu jedem Bilanzstichtag ist zu prüfen, ob ggf. eine Abwertung auf den niedrigeren Marktwert vorzunehmen ist.

Abgrenzung Kernhaushalt

Zahlungen der Gemeinde

- Unterjährig Ausweis als „Geleistete Anzahlung auf immaterielle Vermögensgegenstände“ (Zuwendung mit Zweckbindung) im Kernhaushalt
- Zum Bilanzstichtag ist aufgrund der vom Sanierungsträger zur Verfügung gestellten Unterlagen eine Aufteilung vorzunehmen entsprechend der Verwendung
- Sanierung von privat nutzbaren Grundstücken, die zu einer Erhöhung des Marktwertes führte

Verbleib bei dem Posten „Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände“ bis zur Verwertung der Grundstücke und der damit vorzunehmenden Abrechnung des Sanierungsträgers. Dann wird ein Abgang gezeigt, als „Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke“ (Aufwand).

Abgrenzung Kernhaushalt

- Sanierung von privat nutzbaren Grundstücken, die zu keiner Erhöhung des Marktwertes führte
Umbuchung von dem Posten „Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände“ auf den Posten „sonstige laufende Aufwendungen“
- Laufende Aufwendungen
Umbuchung von dem Posten „Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände“ zu dem Posten „sonstige laufende Aufwendungen“

Abgrenzung Kernhaushalt

- Sanierung von öffentlich nutzbaren Grundstücken (Investition)
Umbuchung von dem Posten „Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände“ zu dem Posten „Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen“
- Sanierung von öffentlich nutzbaren Grundstücken (Aufwand)
Umbuchung von dem Posten „Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände“ zu dem Posten „Aufwand für Sach- und Dienstleistungen“

Abgrenzung Kernhaushalt

Zusätzliche Zahlungen der Gemeinde

- Zahlungen zum Ausgleich nicht förderfähiger Kosten
Analoge Behandlung wie zuvor dargestellt
- Darlehensgewährung an das Sondervermögen
Ausweis als Forderung gegen das Sondervermögen im Kernhaushalt

Durchleitung von Fördermitteln und Beiträgen

- Mittel, die dem Sondervermögen zwingend weiterzuleiten sind, sind im Kernhaushalt als durchlaufende Mittel auszuweisen.

Fördermittel und Darlehen Dritter

- Kein Ausweis im Kernhaushalt, sondern nur Bilanzierung im Sondervermögen (Ausnahme Mittel des Kommunalen Ausgleichsfonds)

Abgrenzung Kernhaushalt

Bewirtschaftungsergebnisse privat nutzbarer Grundstücke

- Kein Ausweis im Kernhaushalt
- Übernahme des Ergebnisses des Fremdverwalters in das Sondervermögen
- zusätzliche Berücksichtigung im Sondervermögen von Forderungen und Verbindlichkeiten, die in der Abrechnung des Fremdverwalters nicht enthalten sind

Abgrenzung Kernhaushalt

Verkaufserlöse für privat nutzbare Grundstücke

- Gemeinde verzichtet auf Wertausgleich
 - Kein Ausweis im Kernhaushalt
 - Im Sondervermögen wird erfasst:
 - der Verkaufserlös und der entsprechende Zahlungseingang
 - die Verminderung des Bestands an privat nutzbaren Grundstücken
 - die Auflösung der entsprechenden Sonderposten, in die die Fördermittel eingestellt waren

Abgrenzung Kernhaushalt

- Gemeinde verzichtet **nicht** auf Wertausgleich
 - Ausweis einer Forderung im Kernhaushalt, bei Verrechnung mit den von der Gemeinde zu leistenden Zahlungen erfolgt der Ausweis im ersten Zug unter dem Posten „Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände“
 - Ausweis einer entsprechenden Verbindlichkeit im Sondervermögen
 - Zum Zeitpunkt der Verrechnung mit den von der Gemeinde zu leistenden Zuwendungen erfolgt eine Umbuchung in die Sonderposten