

Frequently Asked Questions (FAQ)

Kontierung Einmalzahlungen von Baurechtszinsen

Das Schweizerische Rechnungslegungsgremium für den öffentlichen Sektor SRS-CSPCP hat nachfolgende Frage zur Kontierung von Einmalzahlungen von Baurechtszinsen behandelt.

Frage

Wie sollen Einmalzahlungen (diskontierter Barwert) von Dritten für Baurechtszinsen erfasst werden.

Antwort

A Die rechtlichen Abstützungen von Baurechten sind in Art. 675 und 779 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) präzisiert:

Art. 675

3. Baurecht

¹ Bauwerke und andere Vorrichtungen, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstücke verbunden sind, können einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist.

² Die Bestellung eines Baurechtes an einzelnen Stockwerken eines Gebäudes ist ausgeschlossen.

Art. 779

C. Baurecht

I. Gegenstand und Aufnahme in das Grundbuch¹

¹ Ein Grundstück kann mit der Dienstbarkeit belastet werden, dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten.

² Dieses Recht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich.

³ Ist das Baurecht selbständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden.

¹ Fassung des Randtitels gemäss Ziff. I des BG vom 19. März 1965, in Kraft seit 1. Juli 1965 (AS 1965 445; BBl 1963 I 969).

B Das Geschäft wird buchhalterisch wie ein „Finanzierungs-Leasinggeschäft“ behandelt, weil die Risiken und Chancen der Grundstücknutzung beim "Leasingnehmer" (Dritten) liegen. Durch die Einmalzahlung des Baurechtszinses entfallen während der Baurechtszeit weitere Zahlungsflüsse. Für die Bewertung dieser Grundstücke verbleibt lediglich der Grundstückswert am Ende des Baurechtsvertrags. Dieser Wert wird jedoch zu Bewertungszwecken diskontiert, was bei üblichen Laufzeiten von 50 bis max. 100 Jahren zu sehr tiefen Werten führt.

C Als Entschädigung/Gegenleistung für die wegfallenden, regelmässigen künftigen Zahlungsströme hat das Gemeinwesen die Einmalzahlung erhalten und in der Bilanz eine Zunahme der Flüssigen Mittel verbucht.

D Die durch die Einmalzahlung bereits vorab erhaltenen flüssigen Mittel entsprechen den wegfallenden künftigen Zahlungsflüssen aus dem Grundstück. Um eine doppelte Bilanzierung

der Zahlungsflüsse auszuschliessen, muss der Wert des Grundstücks durch eine erfolgsneutrale Wertminderung reduziert werden [Buchungssatz: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten (Konto 1010) an Wertberichtigung Grundstück (Konto 1080.9)¹]. Die Einmalzahlung gleicht dann diese Forderung aus.

- E Es soll ein separates Detailkonto 1080.9 « Wertberichtigungen » eingerichtet werden, damit die Auflösung der gebildeten Wertberichtigung (Wertkorrektur), infolge der Gewährung des Baurechts, transparent nachvollzogen werden kann.
- F Am Ende der Vertragsdauer und in der Annahme, dass sich der Marktwert des Grundstücks nicht verändert hat, wird das betreffende Grundstück zum Wert bei Beginn der Vertragsdauer ausgewiesen (Annahme Heimfallrecht wird angewandt). Dies wird im untenstehenden Buchungsbeispiel dargestellt.

Buchungsbeispiel

Vorgang	Verbuchung		
	Soll	Haben	Betrag
Vertragsabschluss	1010 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	1080.9 Grundstücke FV (Wertberichtigungen ²)	Einmalzahlung
Zahlungseingang	1002 Bank	1010 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Einmalzahlung
Jährliche Buchung während der Vertragsdauer	1080.9 Grundstücke (Wertberichtigungen) ³	4430 Pacht- und Mietzinsen Liegenschaften FV	Tilgungsanteil

- G Der Marktwert am Ende der Vertragsdauer dürfte jedoch erheblich von diesem Wert abweichen. Da Grundstücke im FV periodisch neu bewertet werden, um sie der Marktpreisentwicklung anzupassen, sollten auch Grundstücke im Baurecht während der Vertragsdauer periodisch bewertet werden. Diese periodischen Neubewertungen werden nicht im Detailkonto Wertberichtigungen (1080.9) verbucht, sondern im Ursprungskonto (1080), wie dies im untenstehenden Buchungsbeispiel dargestellt wird.

Buchungsbeispiel

Vorgang	Verbuchung		
	Soll	Haben	Betrag
Periodische Bewertung Aufwertung	1080 Grundstücke	4443 Marktwertanpassung Liegenschaften	Aufwertung
Periodische Bewertung Abwertung	3441 Wertberichtigungen Sachanlagen FV	1080 Grundstücke	Abwertung

Lausanne, 10.09.2013

¹ Separates Detailkonto laut Buchstabe E

² Separates Detailkonto laut Buchstabe E

³ Separates Detailkonto laut Buchstabe E