

Betreff

**Jahresabschluss der Stadt Plön für das Haushaltsjahr 2019;
hier: Bericht über die Zulässigkeit der außerplanmäßigen
Auszahlung**

Fachbereich:

Fachbereich 2 - Finanzen und interner Service

Datum

16.06.2022

Sachbearbeitung:

Nikolas Titze

Aktenzeichen:

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Hauptausschuss der Stadt Plön (Kenntnisnahme)

Sitzungstermin

27.06.2022

Status

Ö

Ratsversammlung der Stadt Plön (Kenntnisnahme)

21.09.2022

Ö

Sachverhalt:

Die Ratsversammlung der Stadt Plön hat in ihrer Sitzung am 29.09.2021 zum Jahresabschluss 2019 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Ratsversammlung stellt den Jahresabschluss 2019 in der vorgelegten Fassung fest. Die außerplanmäßige Auszahlung beim FRK 11113.78310000 – Zentrale Dienstleistungen (Bürgerbüro) / Erwerb von beweglichen Vermögen oberhalb von 1.000 € - in Höhe von 70.686,45 € wird nicht genehmigt. Die Zulässigkeit der außerplanmäßigen Auszahlung ist von der KAB zu überprüfen. Der überplanmäßige Aufwand beim PSK 11100.50210000 – Bürgermeister / Beiträge zu Versorgungskassen Beamte – in Höhe von 3.657,87 € wird zur Kenntnis genommen. Der Überschuss in Höhe von 192.769,95 € wird gemäß § 26 Abs. 2 GemHVO-Doppik zur Reduzierung der vorgetragenen Jahresfehlbeträge verwendet. Auf die Verrechnung der vorgetragenen Fehlbeträge mit der Allgemeinen Rücklage nach § 26 Abs. 4 GemHVO-Doppik wird verzichtet.“

Mit der E-Mail des Unterzeichners (sh. Anlage 1) vom 05.10.2021 wurde die KAB gebeten, den Sachverhalt zu überprüfen.

Die vollständige Korrespondenz zwischen der Stadt Plön und der KAB ist bezüglich dieses Sachverhaltes in folgenden Anlagen dieser Vorlage beigefügt:

- E-Mail und Schreiben der KAB vom 10.11.2021 (Anlage 2)
- E-Mail und Schreiben der Stadt Plön vom 01. und 02.12.2021 (Anlage 3)
- E-Mail der KAB vom 03.12.2021 (Anlage 4 – nicht öffentlich)
- Bilanzielle Beurteilung der Kosten des Bürgerbüros vom 31.05.2021 (Anlage 5)
- Testat des Steuerberaters, Herrn Höchstödter, vom 23.06.2021 (Anlage 6)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die außerplanmäßige Auszahlung gemäß den Vorschriften der Gemeindeordnung und der GemHVO-Doppik nicht zulässig war.

Da die Kostendimension der Kämmerei jedoch erst in den Folgejahren bekannt wurde, war die Aufstellung eines Nachtragshaushaltes 2019 nicht möglich, da das Haushaltsjahr jeweils zum 31.12. eines Jahres endet. Unter Beachtung des § 10 Abs. 2 GemHVO-Doppik mussten die Aufwendungen dem Jahr zugeordnet werden, dem sie wirtschaftlich zuzurechnen sind. Folglich konnte die Kämmerei diesbezügliche Buchungsvorgänge nur außerplanmäßig in den seinerzeit noch offenen Jahresabschluss 2019 einarbeiten.

Weiterhin ist zu konstatieren, dass die Gesamtkosten des Bürgerbüros in Höhe von 203.587,26 € korrekt zwischen Aufwendungen der Ergebnisrechnung und investiven Auszahlungen der Finanzrechnung verbucht wurden.

Die Kämmerei hat den Hinweis der KAB zur Kenntnis genommen, dass Produkt- oder Finanzrechnungskonten, die keinen Haushaltsansatz ausweisen, nicht in die Deckungskreise mit einbezogen werden dürfen. Dieser Hinweis wird künftig beachtet und wurde beim bereits vorliegenden Jahresabschluss 2020 umgesetzt.

Der Anlage 4 ist zu entnehmen, dass die KAB die schriftliche Stellungnahme der Stadt Plön vom 01.12.2021 (sh. Anlage 3) vollumfänglich anerkannt und inhaltlich bestätigt hat.

Veränderungen zum Jahresabschluss 2019 oder weitere Beschlüsse der Ratsversammlung sind nach Rücksprache und Abstimmung mit der KAB nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Klimarelevanz & Begründung:

☐

Positiv

☐

Negativ

☒

keine

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss sowie die Ratsversammlung nehmen den Bericht über die nichtgegebene Zulässigkeit der außerplanmäßigen Auszahlung zum Jahresabschluss 2019 zur Kenntnis.

I.A.

Titze

Anlagen:

Diverse

Frau Wenz-Johanns

Von: Herr Titze
Gesendet: Dienstag, 5. Oktober 2021 15:35
An: Angela.Saggau@kreis-ploen.de
Cc: Herr Ohms; Herr Winter; Frau Wenz-Johanns
Betreff: Jahresabschluss der Stadt Plön für das Haushaltsjahr 2019 / Beschluss der Ratsversammlung vom 29.09.2021
Anlagen: Verwaltungsvorlage JA.pdf; Protokoll Prüfung Jahresabschluss 2019.pdf; Auszug Protokoll HA 13-09-21.pdf; Entwurf Niederschrift RV 29-09-21.pdf

Sehr geehrte Frau Saggau,

die Ratsversammlung der Stadt Plön hat in ihrer Sitzung am 29.09.2021 den Jahresabschluss für das Haushaltsjahr 2019 beschlossen.

Der exakte Beschluss lautet wie folgt:

„Die Ratsversammlung stellt den Jahresabschluss 2019 in der vorgelegten Fassung fest.

Die außerplanmäßige Auszahlung beim FRK 11113.78310000 – Zentrale Dienstleistungen (Bürgerbüro) / Erwerb von beweglichen Vermögen oberhalb von 1.000 € – in Höhe von 70.686,45 € wird nicht genehmigt. Die Zulässigkeit der außerplanmäßigen Auszahlung ist von der KAB zu überprüfen. Der überplanmäßige Aufwand beim PSK 11100.50210000 – Bürgermeister / Beiträge zu Versorgungskassen Beamte – in Höhe von 3.657,87 € wird zur Kenntnis genommen. Der Überschuss in Höhe von 192.769,95 € wird gemäß § 26 Abs. 2 GemHVO-Doppik zur Reduzierung der vorgetragenen Jahresfehlbeträge verwendet. Auf die Verrechnung der vorgetragenen Fehlbeträge mit der Allgemeinen Rücklage nach § 26 Abs. 4 GemHVO-Doppik wird verzichtet.“

Der Jahresabschlussordner 2019 wurde Ihnen bereits übergeben.

Der Hauptausschuss der Stadt Plön hat in seiner Sitzung am 19.11.2018 den Beschluss gefasst, das Otto-Haack-Haus in der Langen Straße 22 in Plön als Bürgerbüro anzumieten. Im Haushaltsplan 2019 wurden beim Finanzrechnungskonto 11113.78320000 – Zentrale Dienstleistungen / Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagevermögens – investive Haushaltsmittel in Höhe von pauschal 20.000,00 € für die Möblierung des neuen Bürgerbüros veranschlagt.

Für die Nutzung des angemieteten Otto-Haack-Hauses waren jedoch einige Umbauarbeiten durchzuführen, die einerseits dem investiven und andererseits dem Unterhaltungsbereich zugeordnet werden mussten. Der Gesamtumfang aller Maßnahmen belief sich im Jahr 2019 auf 203.587,26 €. Die Zahlungen flossen überwiegend in späteren Haushaltsjahren. Weitestgehend konnten die Mehraufwendungen bzw. Mehrauszahlungen durch die Deckungskreise aufgefangen werden. Dennoch wurde der investive Deckungskreis 1001 – Bürgerservice – in Höhe von 70.686,45 € überschritten.

Wie aus dem Beschluss hervorgeht, wurde dieser außerplanmäßigen Auszahlung nicht zugestimmt und die Kommunalaufsichtsbehörde wird gebeten, die Zulässigkeit der außerplanmäßigen Auszahlung zu überprüfen.

Ich füge dieser E-Mail folgende Anlagen bei:

- Verwaltungsvorlage für den Jahresabschluss der Stadt Plön für das Haushaltsjahr 2019
- Protokoll über die Prüfung der Jahresrechnung vom 30.08.2021
- Auszug aus dem Protokoll des Hauptausschusses vom 13.09.2021 / hier: TOP 8 – Jahresabschluss der Stadt Plön für das Haushaltsjahr 2019
- Entwurf der Niederschrift der Ratsversammlung vom 29.09.2021 / siehe TOP 8 – Jahresabschluss der Stadt Plön für das Haushaltsjahr 2019

Sollten Sie für die von der Ratsversammlung gewünschten Überprüfung des Vorganges weitere Unterlagen benötigen, teilen Sie mir dieses bitte mit.

Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage:
Nikolas Titze

Stadtkämmerer (Teamleiter Finanzen),
stellv. Büroleitender Beamter sowie stellv. Fachbereichsleiter Finanzen und interner Service

Stadt Plön
- Der Bürgermeister -
Schloßberg 3-4
24306 Plön

Tel.-Nr.: +49 4522 505 725
Telefonvermittlung: +49 4522 505-0
Fax-Nr.: + 49 4522 50569
E-Mail: nikolas.titze@ploen.de
Internet: www.ploen.de

Bitte vereinbaren Sie für Ihr Anliegen einen Termin, da das Rathaus und Bürgerbüro weiter geschlossen bleiben. Kleinere Anliegen können Sie im Bürgerbüro, Lange Straße 22 ohne Termin erledigen. Ob Ihr Anliegen auch zu den kleineren Anliegen gehört, erfahren Sie [hier](#).

Sprechzeiten:

Montag und Dienstag 08:00 – 12:00 und 14:00 – 16:00 Uhr

Donnerstag 08:00 – 12:00 und 14:00 – 18:00 Uhr

Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Außerhalb dieser Zeiten nach Absprache.

Wichtiger Hinweis: Verfahrensanhträge, Rechtsbehelfe oder Schriftsätze können per E-Mail nicht rechtswirksam eingereicht werden. Eine zusätzliche Übermittlung per Post oder Fax ist unbedingt erforderlich. Bitte geben Sie bei E-Mails auch immer Ihre Postanschrift an, da es nicht möglich ist, auf alle Eingaben per E-Mail zu antworten.



Frau Wenz-Johanns

Von: Boisen, Manuela <Manuela.Boisen@kreis-ploen.de>
Gesendet: Mittwoch, 10. November 2021 10:56
An: Herr Titze
Betreff: Stadt Plön - außerplanmäßige Auszahlungen
Anlagen: Plön, unabweisbare außerplanmäßige Auszahlung.doc

Sehr geehrter Herr Titze,

angefügt erhalten Sie meine Antwort auf Ihre E-Mail vom 05.10.2021.

Im Übrigen frage ich mich, warum für eine gemietete Sache (Lange Straße 22) Investitionsauszahlungen für den Umbau getätigt wurden, da die Stadt vermutlich an dieser Sache ja gar nicht das Eigentum hat. Die Aktivierung des Umbaus als Vermögensgegenstand kommt für sich betrachtet ja nicht in Frage. Folglich könnten nur die beweglichen Anlagegüter im Eigentum der Stadt als Investitionsauszahlungen aktiviert werden. Es stellt sich die Frage, ob eine Investitionsauszahlung in der Finanzrechnung überhaupt richtig war und die Umbaumaßnahme nicht aus dem Ergebnishaushalt hätte bezahlt werden müssen.

Für Rückfragen stehe ich ab dem 22.11.2021 wieder gern zur Verfügung.

Mit vielen freundlichen Grüßen aus dem Kreishaus
Im Auftrage

Angela Saggau

Die Landrätin
des Kreises Plön
Kommunalaufsicht
Hamburger Str. 17/18, 24306 Plön
Tel.: 04522/743-243
Email: angela.saggau@kreis-ploen.de
www.kreis-ploen.de

Aus aktuellem Anlass sind wir bemüht, Besuchskontakte zu reduzieren. Daher finden zzt. keine allgemeinen Sprechzeiten in der Kreisverwaltung statt. Sollte ein persönlicher Besuch jedoch unbedingt erforderlich sein, so vereinbaren Sie bitte rechtzeitig einen Termin.

Wichtige Hinweise:

Bitte geben Sie in E-Mails immer Ihre Postanschrift an, da es nicht möglich ist, auf alle Eingaben per E-Mail zu antworten.

Sofern etwa fuer Verfahrensanaeae, Rechtsbehelfe oder sonstige Erklaeurungen durch Rechtsvorschrift die Schriftform vorgeschrieben ist, wird diese grundsaeetlich nur durch die Uebersendung per Post oder Fax eingehalten.

Bestimmte Gesetze geben Ihnen die Moeglichkeit, die Schriftform zu ersetzen. Ist eine solche Ersetzungsmoeglichkeit gegeben und machen Sie davon Gebrauch, ist keine zusaetzliche schriftliche Uebersendung per Post oder Fax erforderlich.

DIE LANDRÄTIN DES KREISES PLÖN

-Kommunalaufsicht-



Kreisverwaltung Plön • Postfach 7 • 24301 Plön

per E-Mail

Stadt Plön
Der Bürgermeister
z.H.d Herrn Stadtkämmerer
Nikolas Titze
Schloßberg 3 – 4
24306 Plön

Rückfragen an: Angela Saggau
Tel.: 04522 / 743–243
Fax: 04522 / 743–95 243
Angela.Saggau@kreis-ploen.de
Haus A , Zimmer 417
Aktenzeichen: K 1-90/01

Plön, den 10.11.2021

Jahresabschluss 2019

**hier: Bitte, die Zulässigkeit der außerplanmäßigen Auszahlungen beim FRK 11113.78310000 – Zentrale Dienstleistungen (Bürgerbüro) zu überprüfen
Ihre E-Mail vom 05.10.2021**

Sehr geehrter Herr Titze,

nach Prüfung der mir vorgelegten Unterlagen komme ich zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen zur Leistung außerplanmäßiger Auszahlungen gemäß § 95 d GO in der bis zum 31.12.2020 geltenden Fassung zur Einrichtung des Bürgerbüros im Haus Lange Straße 22 nicht vorlagen:

In seiner Sitzung am 19.11.2018 hat der Hauptausschuss der Ratsversammlung der Stadt Plön folgende Beschlüsse gefasst:

1. Es soll in der Innenstadt von Plön ein Bürgerbüro der Stadtverwaltung eingerichtet werden.
2. Das Bürgerbüro der Stadtverwaltung wird im Gebäude Lange Straße 22 der Plöner Gewerblichen Baugenossenschaft eingerichtet.

Dem Auszug aus der Niederschrift dieser Sitzung kann man lediglich entnehmen, dass der Einbau der IT-Technik notwendig sein werde. Weitere Umbauten im Haus Lange Straße 22 waren demnach nicht für erforderlich gehalten worden, im Gegensatz zu dem anderen in Frage kommenden Objekt Lange Straße 51. Dementsprechend wurden in den Haushaltsplan 2019 Mittel i.H.v. 20.000 € für die Ersteinrichtung des Bürgerbüros in der Langen Straße 22 beim Produktkonto 11113.78320000 eingestellt.

Dem Jahresabschluss 2019 ist zu entnehmen, dass im Produktkonto 11113.78310000 keine Mittel eingeplant, dagegen ein Betrag i.H.v. 5.349,88 € im Haushaltsjahr 2019

Kreisverwaltung:
Hamburger Straße 17 / 18, 24306 Plön
E-Mail: verwaltung@kreis-ploen.de
Web: www.kreis-ploen.de
De-Mail: landraetin@kreis-ploen.de-mail.de

Sprechzeiten:
Mo – Fr: 08.30 – 12.30 Uhr
Di: 14.30 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Förde Sparkasse
BIC: NOLADE21KIE
IBAN: DE54 2105 0170 0000 0088 88
Gläubiger-ID: DE24ZZZ00000020780

verausgibt und darüber hinaus Aufträge erteilt wurden, die im Haushaltsjahr 2020 Auszahlungen i.H.v. 87.166,93 € auslösten.

Weiterhin geht man im Jahresabschluss 2019 davon aus, dass sich im investiven Deckungskreis 1001, wozu das o.g. Produktkonto 11113.78310000 gehört, eine Überschreitung i.H.v. 70.686,45 € ergibt und es sich dabei um außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen handelt, die der Zustimmung der Ratsversammlung bedürfen.

Gemäß § 59 Nr. 6 GemHVO-Doppik handelt es sich dann um außerplanmäßige Aufwendungen oder Auszahlungen, wenn für deren Zweck im Haushaltsplan keine Ermächtigungen veranschlagt und keine aus Vorjahren übertragenen Ermächtigungen verfügbar sind. Dies war bereits für die vorgenannten Beträge i.H.v. 5.349,88 € bzw. 87.166,93 € der Fall. Den investiven Maßnahmen kommt eine besondere Bedeutung zu, da § 95 b Abs. 2 Nr. 3 GO in der bis zum Ablauf des 31.12.2020 geltenden Fassung eine eindeutige Regelung für bisher nicht veranschlagte Investitionsmaßnahmen darstellt: Demnach hat die Stadt unverzüglich eine Nachtragssatzung zu erlassen, wenn Auszahlungen für bisher nicht veranschlagte Baumaßnahmen oder Investitionsförderungsmaßnahmen geleistet werden sollen. Dies unterstreicht sowohl die Finanz- als auch die Planungshoheit der Ratsversammlung. Insofern spielt es dann nach hiesiger Auffassung keine Rolle, ob Mittel im Deckungskreis vorhanden sind oder nicht.

Gemäß § 95 d Abs. 1 GO in der bis zum Ablauf des 31.12.2020 geltenden Fassung sind überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen nur zulässig, wenn sie unabweisbar sind und die Deckung gewährleistet ist. Unabweisbar sind Aufwendungen und Auszahlungen auch dann, wenn ein Aufschub der Aufwendungen und Auszahlungen besonders unwirtschaftlich wäre. Sie dürfen nur geleistet werden, wenn die Ratsversammlung zugestimmt hat. Bei unerheblichen über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen kann die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister die Zustimmung zur Leistung dieser Aufwendungen und Auszahlungen erteilen; sie oder er kann die Befugnis zur Erteilung der Zustimmung übertragen. Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister hat der Ratsversammlung über die geleisteten unerheblichen über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen mindestens halbjährlich zu berichten.

Der Begriff der Unabweisbarkeit stellt auf die dringende Notwendigkeit bzw. Eilbedürftigkeit der Umsetzung ab. Sie ist gegeben, wenn Auszahlungen auf Grund rechtlicher Verpflichtung unbedingt notwendig sind und sie ohne Beeinträchtigung schwerwiegender kommunalpolitischer, wirtschaftlicher oder sonstiger Stadtinteressen zeitlich nicht mehr verschoben werden können (Wolf in KVR SH / GO zu § 82 Abs. 1 GO, der gleichlautet wie § 95 d Abs. 1 GO in der bis zum 31.12.2020 geltenden Fassung).

Das ist vorliegend aber nicht der Fall, vielmehr scheint sich der Hauptausschuss, wie man der Niederschrift über seine Sitzung vom 19.11.2018 entnehmen kann, u.a. auch deshalb für die Einrichtung eines Bürgerbüros im Haus Lange Straße 22 entschieden zu haben, weil dort im Gegensatz zur ebenfalls angebotenen Immobilie Lange Str. 51 keine Umbauarbeiten erwartet wurden. Deshalb hatte die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 12.12.2018 lediglich 20.000 € beim Produktkonto 11113.78320000 für die Einrichtung des Bürgerbüros in der Langen Straße 22 in den Haushalt 2019 eingestellt. Als dann während der Umsetzung des Beschlusses vom 19.11.2018 im Laufe des Jahres 2019 deutlich wurde, dass Umbaumaßnahmen erforderlich werden, hätten die entsprechenden Planungen unter Berücksichtigung des § 12 GemHVO-Doppik vorgenommen und der Ratsversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden müssen, umso

das Budgetrecht der Ratsversammlung zu wahren, zumal letztlich die Stadt sämtliche Umbaukosten getragen hat, obwohl die Stadtwerke Versorgungs GmbH die Räumlichkeiten ebenfalls nutzen. Auch diesbezüglich hätte es einer Entscheidung der städtischen Selbstverwaltung bedurft.

Nach § 95 d Abs. 4 GO in der bis zum Ablauf des 31.12.2020 geltenden Fassung bleibt § 95 b Absatz 2 im Übrigen unberührt. Das bedeutet, dass vor jeder Entscheidung über die Leistung von außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen zu prüfen ist, ob nicht stattdessen eine Nachtragssatzung zu erlassen ist.

Auch wenn demnach die Voraussetzung der Unabweisbarkeit zur Leistung der außerplanmäßigen Auszahlungen nicht gegeben war, wird die Ratsversammlung diesen dennoch zuzustimmen haben, da bereits Rechte Dritter entstanden sind. Diese müssen im Interesse der Rechtssicherheit rechtswirksam bleiben.

Seitens der Stadtverwaltung ist durch ein wirksames Internes Kontrollsystem sicherzustellen, dass sich derartige Vorfälle nicht wiederholen können. Es ist kaum nachvollziehbar, dass erst im Frühjahr/Sommer 2021 nach der Aufstellung des Jahresabschlusses 2019 festgestellt wurde, dass Haushaltsüberschreitungen eingetreten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez. Angela Saggau

(Angela Saggau)

Frau Wenz-Johanns

Von: Herr Titze
Gesendet: Donnerstag, 2. Dezember 2021 15:36
An: Angela.Saggau@kreis-ploen.de
Cc: Herr Ohms; Herr Winter; Frau Wenz-Johanns
Betreff: WG: Stadt Plön - außerplanmäßige Auszahlungen
Anlagen: Schreiben an KAB 01-12-21.pdf; Vermerk Kosten BüBü.pdf; BüBü

Sehr geehrte Frau Saggau,

anliegend meine Stellungnahme bezüglich Ihrer E-Mail und Ihres Schreibens vom 10. November 2021 mit der freundlichen Bitte um Kenntnisnahme.
Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:
Nikolas Titze

Stadtkämmerer (Teamleiter Finanzen),
stellv. Büroleitender Beamter sowie stellv. Fachbereichsleiter Finanzen und interner Service

Stadt Plön
- Der Bürgermeister -
Schloßberg 3-4
24306 Plön

Tel.-Nr.: +49 4522 505 725
Telefonvermittlung: +49 4522 505-0
Fax-Nr.: + 49 4522 50569
E-Mail: nikolas.titze@ploen.de
Internet: www.ploen.de

Bitte vereinbaren Sie für Ihr Anliegen einen Termin, da das Rathaus und Bürgerbüro weiter geschlossen bleiben. Kleinere Anliegen können Sie im Bürgerbüro, Lange Straße 22 ohne Termin erledigen. Ob Ihr Anliegen auch zu den kleineren Anliegen gehört, erfahren Sie [hier](#).

Sprechzeiten:
Montag und Dienstag 08:00 – 12:00 und 14:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag 08:00 – 12:00 und 14:00 – 18:00 Uhr
Freitag 08:00 – 12:00 Uhr
Außerhalb dieser Zeiten nach Absprache.

Wichtiger Hinweis: Verfahrensanhträge, Rechtsbehelfe oder Schriftsätze können per E-Mail nicht rechtswirksam eingereicht werden. Eine zusätzliche Übermittlung per Post oder Fax ist unbedingt erforderlich. Bitte geben Sie bei E-Mails auch immer Ihre Postanschrift an, da es nicht möglich ist, auf alle Eingaben per E-Mail zu antworten.



Von: Boisen, Manuela [<mailto:Manuela.Boisen@kreis-ploen.de>]

Gesendet: Mittwoch, 10. November 2021 10:56

An: Herr Titze

Betreff: Stadt Plön - außerplanmäßige Auszahlungen

Sehr geehrter Herr Titze,

angefügt erhalten Sie meine Antwort auf Ihre E-Mail vom 05.10.2021.

Im Übrigen frage ich mich, warum für eine gemietete Sache (Lange Straße 22) Investitionsauszahlungen für den Umbau getätigt wurden, da die Stadt vermutlich an dieser Sache ja gar nicht das Eigentum hat. Die Aktivierung des Umbaus als Vermögensgegenstand kommt für sich betrachtet ja nicht in Frage. Folglich könnten nur die beweglichen Anlagegüter im Eigentum der Stadt als Investitionsauszahlungen aktiviert werden. Es stellt sich die Frage, ob eine Investitionsauszahlung in der Finanzrechnung überhaupt richtig war und die Umbaumaßnahme nicht aus dem Ergebnishaushalt hätte bezahlt werden müssen.

Für Rückfragen stehe ich ab dem 22.11.2021 wieder gern zur Verfügung.

Mit vielen freundlichen Grüßen aus dem Kreishaus

Im Auftrage

Angela Saggau

Die Landrätin
des Kreises Plön
Kommunalaufsicht
Hamburger Str. 17/18, 24306 Plön
Tel.: 04522/743-243
Email: angela.saggau@kreis-ploen.de
www.kreis-ploen.de

Aus aktuellem Anlass sind wir bemüht, Besuchskontakte zu reduzieren. Daher finden zzt. keine allgemeinen Sprechzeiten in der Kreisverwaltung statt. Sollte ein persönlicher Besuch jedoch unbedingt erforderlich sein, so vereinbaren Sie bitte rechtzeitig einen Termin.

Wichtige Hinweise:

Bitte geben Sie in E-Mails immer Ihre Postanschrift an, da es nicht möglich ist, auf alle Eingaben per E-Mail zu antworten.

Sofern etwa fuer Verfahrensantraege, Rechtsbehelfe oder sonstige Erklarungen durch Rechtsvorschrift die Schriftform vorgeschrieben ist, wird diese grundsatzlich nur durch die Uebersendung per Post oder Fax eingehalten.

Bestimmte Gesetze geben Ihnen die Moeglichkeit, die Schriftform zu ersetzen. Ist eine solche Ersetzungsmoeglichkeit gegeben und machen Sie davon Gebrauch, ist keine zusaetzliche schriftliche Uebersendung per Post oder Fax erforderlich.



STADT PLÖN

Der Bürgermeister

FB.: Finanzen und interner Service
Az.: 20 / JA 2019

Telefon: 04522/505-0
Durchwahl: - 725
Telefax: 04522/505- 69
E-Mail: info@ploen.de

Stadtverwaltung Plön, Postfach 46, 24301 Plön

Kreis Plön
Die Landrätin
als Kommunalaufsichtsbehörde
Z. Hd. Frau Angela Saggau
Hamburger Straße 17/18
24306 Plön

Ansprechpartner: Herr Titze
E-Mail: nikolas.titze@ploen.de

Datum: 01. Dezember 2021

Sprechzeiten:

Mo, Di	8.00-12.00 u. 14.00-16.00 Uhr
Mi	geschlossen
Do	8.00-12.00 u. 14.00-18.00 Uhr
Fr	8.00-12.00 Uhr
Außerhalb dieser Zeit nach Absprache	

Internet: www.ploen.de

Jahresabschluss der Stadt Plön für das Haushaltsjahr 2019
Meine E-Mail vom 05. Oktober 2021
Ihre E-Mail und Ihr Schreiben vom 10. November 2021 zum Az. K 1-90/01

Sehr geehrte Frau Saggau,

für Ihre o.g. E-Mail und das beigelegte Schreiben vom 10. November 2021 bedanke ich mich.

Zu Ihren Hinweisen bzw. Feststellungen möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

In der E-Mail werfen Sie die Frage auf, warum für eine gemietete Sache (Lange Straße 22) Investitionsauszahlungen getätigt worden sind, da die Stadt vermutlich an dieser Sache kein Eigentum erworben hat.

Ich kann Ihnen versichern, dass bezüglich der Zuordnung der Gesamtkosten in Höhe von 203.587,26 € zwischen Aufwand und Investitionsauszahlung eine exakte Prüfung vorgenommen wurde. Meine Stellvertreterin, Frau Wenz-Johanns, hat in einer fachlichen Expertise sich dieser Thematik gewidmet. Den entsprechenden Vermerk füge ich als Anlage bei. Aufgrund der Komplexität hat darüber hinaus eine Abstimmung mit Herrn Höchstödter von Jander & Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft stattgefunden. Die Expertise wurde inhaltlich bestätigt. Die Bestätigung füge ich ebenfalls als Anlage bei.

Ihren Ausführungen, dass die Stadt Plön bei nicht veranschlagten Baumaßnahmen oder Investitionsförderungsmaßnahmen unverzüglich eine Nachtragshaushaltssatzung zu erlassen hat, kann ich folgen. Die Vorschrift des § 95 b GO ist der Kämmerei der Stadt Plön auch bekannt. Zunächst bestand zwischen Herrn Bürgermeister Winter und dem ehemaligen Vorstand der Stadtwerke Plön AöR, Herrn Eitelbach, eine Vereinbarung, dass die Stadt sämtliche Kosten für die

Umbaumaßnahme zu tragen hat. Diese Kosten wurden von den Stadtwerken Plön AöR verauslagt. Nach der ursprünglichen Vereinbarung sollten über einen Zeitraum von 15 Jahren die vorverauslagten Kosten mit der Miete verrechnet werden. Diese Vereinbarung wurde im Laufe des Jahres 2020 vom neuen Vorstand, Herrn Schäffner, jedoch wiederum aufgehoben. Einvernehmlich begründet wurde diese Entscheidung, dass die sehr hohen Kosten in keinem Verhältnis mehr zu der ursprünglich angedachten Verrechnung mit der laufenden Miete standen. Die Stadt Plön stand somit in der Pflicht, die vorverauslagten Kosten an die Stadtwerke Plön AöR zu erstatten.

Im ersten Halbjahr 2020 wurde der Kämmerei erstmals der ungefähre finanzielle Rahmen der Maßnahme sowie die Vereinbarung bekannt. Die Kämmerei wurde nunmehr einbezogen, die Angelegenheit haushaltstechnisch abzuwickeln. Erst mit der letzten Rechnungsstellung Anfang 2021 konnte der endgültige Maßnahmenumfang festgestellt werden. Hierbei konnte insbesondere relativ spät der endgültige Kostenrahmen für die Glasfaserleitung zwischen Rathaus und neuem Bürgerbüro der Stadt Plön übermittelt werden, da die ausführende Firma die Schlussrechnung auch dann erst eingereicht hatte.

Bezüglich der buchungstechnischen Abwicklung verweise ich auf die anliegende Expertise von Frau Wenz-Johanns. Weitestgehend waren die Aufträge für den Umbau etc. im Jahre 2019 durch die Stadtwerke Plön AöR erteilt worden. Eine Nachtragshaushaltssatzung konnte seitens der Kämmerei nicht mehr erarbeitet werden, da diese gemäß § 77 Abs. 3 und 4 GO nur bis zum Ende des Haushaltsjahres bzw. des Kalenderjahres 2019 hätte aufgestellt werden können. Wie beschrieben, wurde die Kämmerei erst nach der Rückabwicklung des Vertrages mit einbezogen.

Weitergehende bekannte Maßnahmen, die dann das Haushaltsjahr 2020 betrafen, z.B. die Anschaffung einer Schaufensterbeleuchtung für das Bürgerbüro, wurden im Zuge des Nachtragshaushaltsplanes 2020 berücksichtigt.

Da weitestgehend die Aufträge in 2019 erteilt wurden, sah es die Kämmerei als folgerichtig an, die fehlenden Ermächtigungen im Zuge der Aufbereitung des Jahresabschlusses 2019 einzuarbeiten. Hinsichtlich des Aufwandes wurde § 10 Abs. 2 GemHVO-D beachtet. Somit wurden die Aufwendungen dem Jahr zugeordnet, dem sie wirtschaftlich zuzurechnen sind.

Die Stadt Plön hat bei der Überführung des kameralen Haushaltes in die Doppik im Jahre 2009 gem. § 20 Abs. 1 und 2 GemHVO-D die Erträge und Aufwendungen sowie die Ein- und Auszahlungen mehrerer Teilpläne – geordnet nach der Verwaltungsstruktur der Stadt Plön – zu Budgets verbunden. Eine gegenseitige Deckungsfähigkeit gem. § 22 Abs. 1 und 3 GemHVO-D wurde im Zuge der Budgetbildung ebenfalls eingerichtet.

Im Produkthaushaltsplan des Haushaltsjahres 2019 wurden beim Finanzrechnungskonto 11113.78320000 (Zentrale Dienstleistungen / Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagevermögens zwischen 150 € und 1.000 €) 20.000 € für die Ausstattung des Bürgerbüros mit Mobiliar veranschlagt. Da im Zuge der Haushaltsplanaufstellung noch nicht absehbar war, ob es sich um diverse Investitionsgüter mit Einzelpreisen von bis zu 1.000 € oder über 1.000 € handeln wird, wurden die Mittel pauschal beim Konto .78320000 berücksichtigt.

Es wäre wohl sinnvoller gewesen, die pauschalen Mittel mit jeweils 10.000 € sowohl beim Konto .78320000 (Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagevermögens zwischen 150 € und 1.000 €) als auch beim Konto .78310000 (Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagevermögens über 1.000 €) zu veranschlagen.

Unter Beachtung dieser Vorgehensweise hätten in Teilen außerplanmäßige investive Auszahlungen vermieden werden können und wären durch überplanmäßige investive Auszahlungen ersetzt worden. Die freien Mittel des bzw. der Deckungskreise/s hätten somit in Anspruch genommen werden dürfen.

Unstrittig ist die Tatsache, dass die Selbstverwaltung vor Auftragsvergabe hätte einbezogen werden und dass diese Maßnahme bei Kenntnis des Ausmaßes bereits in 2019 über eine Nachtragshaushaltssatzung durch die Ratsversammlung hätte beschlossen werden müssen.

Herr Bürgermeister Winter hat sich hierfür bereits in den städtischen Gremien gegenüber der Selbstverwaltung entschuldigt.

Es wurde bereits durch Herrn Bürgermeister Winter hausintern veranlasst, dass die Kämmerei in allen Fragen der Finanzen bzw. des Haushaltes in die Verfahren bei jeglichen Maßnahmen einzubeziehen ist. Darüber hinaus wird die Einhaltung der haushaltsrechtlichen Vorschriften ausschließlich durch die Kämmerei überprüft. Bei jeglichen investiven Maßnahmen sind Mittelfreigaben bei der Kämmerei zu beantragen.

Diesbezüglich wird zeitnah zusätzlich eine Dienstanweisung erarbeitet, die alle Rechte und Pflichten in allen Haushalts- und Finanzangelegenheiten beschreibt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage


Nikolas Titze
(Stadtkämmerer)

Jahresabschluss 2019

Produkt 11113

Bilanzielle Beurteilung der von den Stadtwerken in Vorleistung gegangenen Umbaukosten des Bürgerbüros

1. Vermerk

Den Plöner Bürger:innen sollte ein barrierefreier Zugang zu den Dienstleistungen der Stadtverwaltung Plön ermöglicht werden. Da dies in den Räumlichkeiten des Rathauses nicht realisierbar war, hat man sich für eine Umsetzung in Form eines „Bürgerbüros“ zusammen mit den Stadtwerken in externen Räumlichkeiten entschieden. So wurden ab Mai 2019 die Räumlichkeiten der Plöner Gewerblichen in der Langen Straße 22 angemietet und für die Nutzung als Bürgerbüro umgebaut. Der Hauptmieter der Räumlichkeiten ist die Stadt Plön. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren und verlängert sich jeweils um weitere 5 Jahre, wenn keine Kündigung erfolgt. Mit den Stadtwerken wird ein Untermietvertrag geschlossen. Die Aufteilung der Miete zwischen Stadt und Stadtwerke erfolgt anteilig nach Arbeitsplätzen. Für das gesamte Gebäude ergibt sich eine Aufteilung von 4,5 (Stadt) zu 7,5 (Stadtwerke) Arbeitsplätzen, was einer prozentualen Aufteilung von 37,5% zu 62,5% entspricht. Des Weiteren werden die beiden Stellplätze vollständig den Stadtwerken zugeordnet. Die Laufzeit des Untermietvertrages beginnt abweichend zu einer zwischen Stadt und Stadtwerke geschlossenen Vereinbarung zum 01. September 2019. Die Eröffnung des Bürgerbüros erfolgte im November 2019.

Gemäß einer Vereinbarung zwischen der Stadt Plön und den Stadtwerken hat die Stadt die Kosten für die Umbaumaßnahmen zu tragen. Diese werden jedoch von den Stadtwerken verauslagt und nach der ursprünglichen Vereinbarung über eine Verrechnung mit der Miete wieder zurückgezahlt. Als Laufzeit für die Rückzahlung wurden 15 Jahre vereinbart. Aufgrund der Höhe der Umbaukosten und der für eine vollständige Rückzahlung notwendigen Laufzeit wurde mit dem Vorstand der Stadtwerke eine direkte Ablöse vereinbart. Die Kosten für das Mobiliar sind von jedem Mieter selbst zu tragen. Somit sind die Kosten der städtischen Büromöbel ebenfalls ohne Verrechnung in voller Summe an die Stadtwerke auszus zahlen.

Für den Jahresabschluss 2019 sind nun sowohl die bilanziellen als auch die ergebnisrelevanten Auswirkungen der Vereinbarungen bzw. der Auszahlungen zu bewerten. Da es sich bei dem Gebäude um ein Mietobjekt handelt, müssen für die Einordnung von Anschaffungs- und Herstellungskosten – in Form von Scheinbestandteilen, Betriebsvorrichtungen oder Mietereinbauten und Mieterumbauten – bzw. von Erhaltungsaufwendungen spezielle Vorschriften herangezogen werden. Dies sind die Standardausführungen in der Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-D), dem Handelsgesetzbuch (HGB) und dem Einkommensteuergesetz (EStG). Jedoch gibt es zu dem Sachverhalt der Umbaumaßnahmen in Mietobjekten durch den Mieter keine ausführlichen gesetzlichen Regelungen und Kommentare, aber es stehen einige Ausführungen im Rahmen von BMF-Schreiben, Gerichtsurteilen und weiterführender Literatur zur Verfügung. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Veröffentlichungen:

- BMF-Schreiben Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen
- BMF-Schreiben zu Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden
- BMF-Schreiben Mietereinbauten und Mieterumbauten

- GdW Standard / Modernisierung von Gebäuden zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) in der Handelsbilanz; Rechnungslegungsstandard der Konferenz der Prüfungsdirektoren des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- diverse nwb - Veröffentlichungen

Zum besseren Verständnis werden an dieser Stelle auf einige Begriffserläuterungen und deren bilanzielle Einordnung eingegangen. Die kommunalen Rechtsvorschriften wurden durch die Unterzeichnerin ergänzt.

- Herstellungskosten / Erhaltungsaufwand

Mietereinbauten oder –umbauten liegen nicht vor, wenn die Aufwendungen des Mieters nicht als Herstellungskosten, sondern als Erhaltungsaufwand einzustufen sind.

Herstellungskosten sind Aufwendungen für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes sowie Aufwendungen, die für die Erweiterung oder für die über den ursprünglichen Zustand hinausgehende Verbesserung eines Gebäudes entstehen.

Zur Abgrenzung vom Herstellungsaufwand zum Erhaltungsaufwand hat das BMF auf Grundlage einer Rechtsprechung des BFH folgende Ausführungen getätigt:

Herstellung

Herstellungskosten sind gemäß § 41 Abs. 3 GemHVO-D sowie § 255 HGB Aufwendungen für die Herstellung eines neuen Vermögensgegenstandes, seiner Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen sind Herstellungskosten, wenn diese im Zusammenhang mit der (Neu-)Herstellung eines Gebäudes entstehen. Die neu eingefügten Gebäudeteile müssen das Gesamtgebäude in der Art dominieren und die alte Substanz so abgenutzt sein, dass die verwendeten Altteile wertmäßig untergeordnet erscheinen.

Erweiterung

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen bilden Herstellungskosten, wenn sie für eine Erweiterung entstehen. Das BMF nennt folgende Erweiterungsfälle:

- ⇒ Aufstockung oder Anbau / Erweiterung der nutzbaren Fläche
- ⇒ Vermehrung der Substanz

Keine Substanzmehrung und daher keine Herstellungskosten liegen dagegen vor, wenn der neue Gebäudebestandteil die Funktion eines bisherigen Bestandteils für das Gebäude in vergleichbarer Weise erfüllt. Erhaltungsaufwendungen können daher angenommen werden, wenn der neue Gebäudebestandteil sich gegenüber dem bisherigen in der Weise verbessert hat, dass lediglich eine Modernisierung entsprechend dem technischen Fortschritt vorgenommen wurde.

Über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung

Der ursprüngliche Zustand des Gebäudes ist grundsätzlich derjenige im Zeitpunkt der Herstellung oder der Anschaffung. Fallen in einem Jahr Aufwendungen in geballter ungewöhnlicher Höhe (Generalüberholung) an, die für sich genommen als Erhaltungsaufwendungen zu beurteilen sind, liegt nicht zwangsläufig eine wesentliche Verbesserung vor.

Eine wesentliche Verbesserung ist gegeben, wenn die Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung in ihrer Gesamtheit über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung des ursprünglichen Zustands hinausgehen. Dies bedeutet auch, dass der Gebrauchswert des Gebäudes insgesamt durch die Maßnahmen deutlich erhöht wird und damit eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit für die Zukunft geschaffen wird.

Von einer Erhöhung des Gebrauchswerts und einem erweiterten Nutzungswert und somit von einer wesentlichen Verbesserung ist bei einer Hebung des Standards auszugehen. Der Standard eines Gebäudes bezieht sich vor allem auf die zentralen Ausstattungsmerkmale, wie Umfang der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie Fenster. Für eine Hebung des Standards des Gebäudes ist ausschlaggebend, dass es bei mindestens drei der Ausstattungsmerkmalen zu einer Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswerts kommt.

Eine Hebung des Standards ist ebenfalls anzunehmen, wenn z.B. Baumaßnahmen zu einer Erweiterung führen und sich lediglich zwei der zentralen Ausstattungsmerkmale verbessert haben.

Führen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen lediglich zu einer substanzerhaltenden (Bestandteil-)Erneuerung, sind diese bei der Prüfung einer wesentlichen Verbesserung nicht miteinzubeziehen. Eine substanzerhaltende (Bestandteil-)Erneuerung liegt vor, wenn das Gebäude als Ganzes lediglich in einem ordnungsgemäßen Zustand – entsprechend dem ursprünglichen Zustand – erhalten oder dieser in zeitgemäßer Form wiederhergestellt wird.

- Scheinbestandteil

Scheinbestandteile sind nach § 95 BGB Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit einem Grundstück verbunden oder in ein Gebäude eingefügt worden sind. Ein vorübergehender Zweck ist nach der Rechtsprechung des BFH anzunehmen, wenn

- ⇒ die Nutzungsdauer der eingefügten Sachen länger ist als die voraussichtliche Mietdauer,
- ⇒ die eingefügten Sachen nach dem Ausbau nicht nur einen Schrottwert, sondern auch noch einen beachtlichen Wiederverwendungswert haben und
- ⇒ nach den gesamten Umständen insbesondere nach Art und Zweck der Verwendung damit gerechnet werden kann, dass die eingebauten Sachen später wieder entfernt werden.

Trägt der Mieter die Aufwendungen, wird er rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer dieses Scheinbestandteils, das ein selbständiges bewegliches Wirtschaftsgut des Anlagevermögens ist.

Scheinbestandteile werden bilanziell unter den „Bauten auf fremden Grundstücken“ ausgewiesen.

- Betriebsvorrichtung

Zum Grundvermögen gehören außer dem Grund und Boden auch die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör. Nicht in das Grundvermögen miteinzubeziehen sind hingegen Maschinen und Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, auch wenn sie nach bürgerlichem Recht wesentliche Bestandteile (§ 93 BGB) des Grund und Bodens oder des Gebäudes sind.

Unter dem Begriff der Betriebsvorrichtung fallen alle Vorrichtungen, mit denen ein Gewerbe unmittelbar betrieben wird. Diese Voraussetzung ist bereits dann erfüllt, wenn die Anlage zu einem gewerblichen Betrieb gehört, für einen Gewerbebetrieb oder eine selbständige Tätigkeit lediglich nützlich oder notwendig oder sogar vorgeschrieben ist. Erforderlich für das Vorliegen einer Betriebsvorrichtung ist, dass die Anlage in einer besonderen Beziehung zum gegenwärtig im Gebäude ausgeübten Betrieb steht.

Betriebsvorrichtungen sind regelmäßig zivilrechtlich zwar dem Vermieter zuzurechnen, sind jedoch in der Bilanz des Mieters, als wirtschaftlichen Eigentümers, auszuweisen. Sie stellen also – wie Scheinbestandteile – bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens dar.

Betriebsvorrichtungen werden bilanziell unter „Technischen Anlagen und Maschinen“ oder unter „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ ausgewiesen.

- Sonstige Mietereinbauten und Mieterumbauten

Entstehen durch Aufwendungen des Mieters für Umbaumaßnahmen weder Scheinbestandteile noch Betriebsvorrichtungen, können sonstige Mietereinbauten oder –umbauten vorliegen. Hierbei kann es sich entweder um ein beim Mieter zu bilanzierendes materielles oder immaterielles Wirtschaftsgut handeln.

Aufwendungen für die Herstellung eines materiellen Wirtschaftsguts führen zu sonstigen Mietereinbauten, wenn der Mieter wirtschaftlicher Eigentümer des von ihm geschaffenen materiellen Wirtschaftsguts wird.

Das wirtschaftliche Eigentum steht dem Mieter zu, wenn der mit Beendigung des Mietverhältnisses entstehende Herausgabeanspruch des Vermieters zwar die eingebauten Sachen erfasst, jedoch keine wirtschaftliche Bedeutung mehr hat. Dies ist der Fall, wenn

- ⇒ die eingebaute Sache während der voraussichtlichen Mietdauer technisch oder wirtschaftlich verbraucht ist, womit der Herausgabeanspruch des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses wirtschaftlich wertlos ist, oder
- ⇒ die eingebaute Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter wieder entfernt werden muss oder
- ⇒ der Mieter vom Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses mindestens noch die Erstattung des gemeinen Werts des Einbaus oder Umbaus verlangen kann.

Sonstige Mietereinbauten und Mieterumbauten sind unter den „Bauten auf fremden Grundstücken“ auszuweisen.

Sind die Voraussetzungen für ein materielles Wirtschaftsgut nicht gegeben, könnte ein selbst erstelltes immaterielles Wirtschaftsgut vorliegen. Ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang besteht nicht, wenn die Baumaßnahme auch unabhängig von dem vom Mieter ausgeübten Betrieb vorgenommen worden wäre, z.B. Ersteinbau einer Zentralheizung oder sanitärer Einrichtungen. Sofern der Mieter nicht wirtschaftlicher Eigentümer wird, entsteht bei ihm in diesen Fällen ein immaterielles Wirtschaftsgut des Anlagevermögens. Dieses liegt in der Nutzungsmöglichkeit der Mietereinbauten.

- Wirtschaftliches Eigentum des Mieters / Mietvertrag

Grundsätzlich sind sämtliche Vermögensgegenstände in der Bilanz des zivilrechtlichen Eigentümers zu bilanzieren. Weicht das wirtschaftliche Eigentum von dem zivilrechtlichen ab, ist hingegen eine Bilanzierung beim wirtschaftlichen Eigentümer geboten (§ 40 Abs. 2 GemHVO-D, § 246 Abs. 1 HGB u. § 39 Abs. 1 AO).

Zunächst ist also zu prüfen, wem die Mietereinbauten und –umbauten als bürgerlich-rechtlichem Eigentümer zuzurechnen sind. Das Eigentum an dem Grundstück erstreckt sich auch auf bewegliche Sachen, die wesentliche Bestandteile dieses Grundstücks sind (§ 946 BGB). Wesentliche Bestandteile liegen dabei nach § 93 BGB vor, wenn die jeweiligen Bestandteile einer Sache nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Gemäß § 94 Abs. 2 BGB gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

Hingegen gehören nach § 95 BGB die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit einem Grundstück verbundenen oder in ein Gebäude eingefügten Sachen (Scheinbestandteile) nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks bzw. Gebäudes. Also wird der Mieter zivilrechtlicher Eigentümer der sog. Scheinbestandteile, während dem Vermieter das zivilrechtliche Eigentum an den wesentlichen Bestandteilen zuzurechnen ist.

Der Mieter ist nach § 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 1 AO als wirtschaftlicher Eigentümer der eingebauten Sache anzusehen, wenn er den Vermieter im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut wirtschaftlich ausschließen kann. Dies ist nach den im Einzelfall getroffenen Vereinbarungen bzw. nach den einschlägigen Regelungen des Mietrechts zu beurteilen.

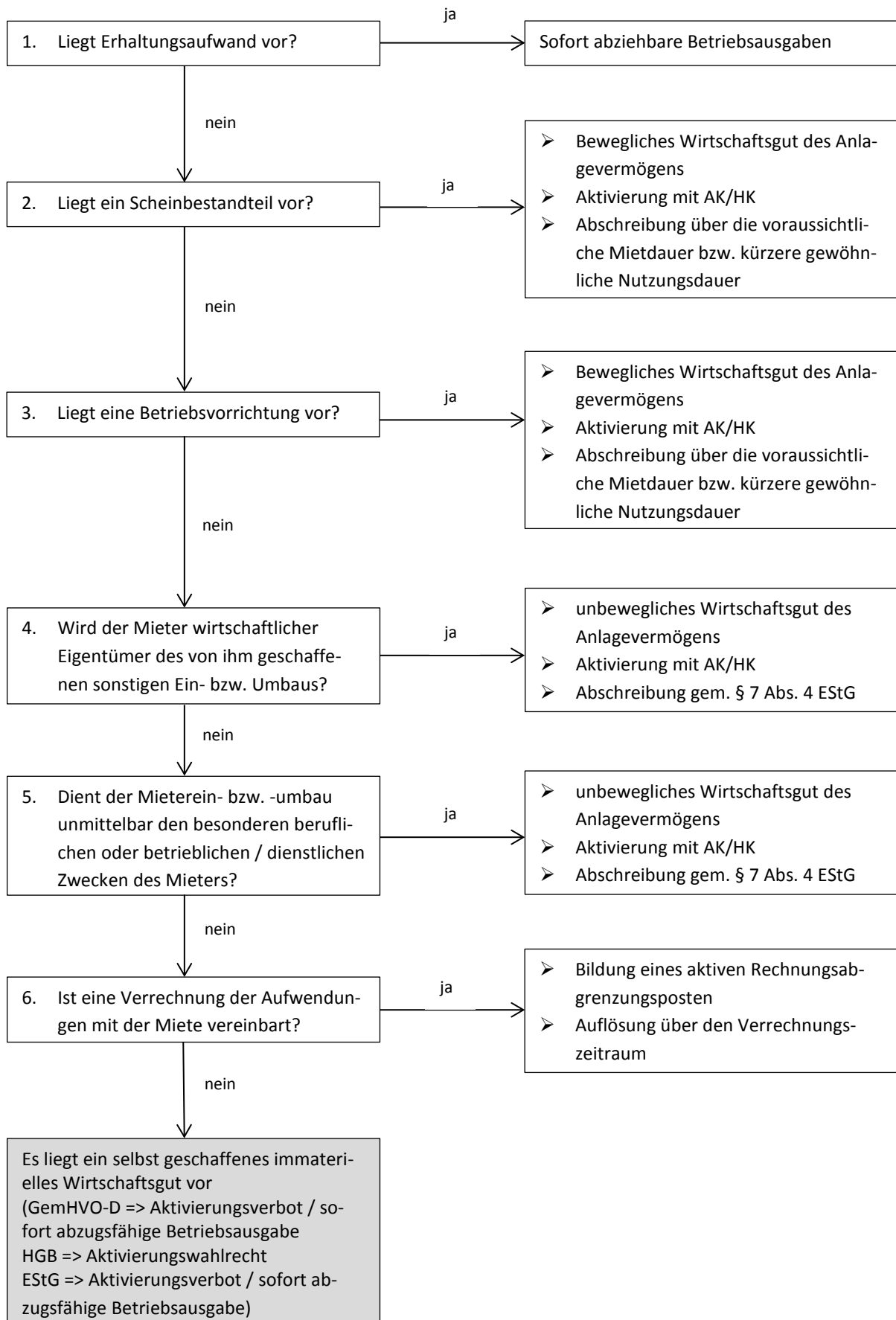
Mietereinbauten	Zivilrechtlicher Eigentümer	Wirtschaftlicher Eigentümer	Aktivierung in der Bilanz des	AfA gemäß EStG
Scheinbestandteile	Mieter	Mieter	Mieters	§ 7 Abs. 1, 2
Betriebsvorrichtungen	In der Regel Vermieter	Mieter	Mieters	§ 7 Abs. 1, 2
Sonstige Mietereinbauten	Vermieter	Mieter	Mieters	§ 7 Abs. 4, 5a
„Quasi“-Wirtschaftsgüter	Vermieter	Vermieter	Mieters	§ 7 Abs. 4, 5a

Übernimmt der Vermieter die eingebaute Sache bei Mietende (entgeltlich oder unentgeltlich) oder ist deren voraussichtliche Nutzungsdauer kürzer als die Mietdauer, kann es sich nicht um einen Scheinbestandteil handeln. Das Gleiche gilt, wenn dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses ein Wahlrecht zusteht, nach dem er sich entscheiden kann, ob die eingebaute Sache verbleibt oder ausgebaut werden muss.

Müssen die Einbauten zurück gebaut werden, so ist nach § 253 Abs. 1 HGB in Höhe der geschätzten Rückbaukosten eine Rückstellung zu bilden. Diese ist ratierlich über die Mietdauer anzusammeln. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 10 GemHVO-D ist diese Rückstellung in der kommunalen Doppik ebenfalls zulässig.

Im Mietvertrag mit der Plöner Gewerblichen ist vereinbart, dass die durch den Mieter vorgenommenen Einbauten zunächst dem Vermieter bei Beendigung des Mietvertrages zur unentgeltlichen Übernahme anzubieten sind. Erfolgt keine Übernahme durch den Vermieter so ist der Mieter zum Rückbau auf den vorherigen Zustand auf seine Kosten verpflichtet.

Folgendes Schema fasst den Prüfablauf nochmal zusammen:



Im BMF Schreiben zu der Abgrenzung von AK / HK und Erhaltungsaufwendungen bei Gebäuden sowie dem Kommentar zu § 41 Abs. 3 GemHVO-D wird auch eine Annahme von AK / HK bei der Änderung des Wesens / der Funktion des Gebäudes beschrieben. Auf den ersten Blick mag es sich subjektiv um eine Wesensänderung handeln, immerhin wurden Verkaufsräume zu Büroräumen umgebaut.

Jedoch gibt es gemäß R 4.2 Abs. 4 EStR lediglich 4 Unterteilungen für eine Wesens- / eine Funktionszuordnung eines Gebäudes, nämlich eigenbetrieblich, fremdbetrieblich, zu fremden Wohnzwecken und zu eigenen Wohnzwecken. Vor der Vermietung an die Stadt Plön wurden die Räumlichkeiten fremdbetrieblich als Verkaufsräume genutzt und mit der jetzigen Vermietung besteht weiterhin eine fremdbetriebliche Nutzung der Räume. Insofern können die Umbaukosten zum Bürgerbüro nicht pauschal wegen einer Wesens- / Funktionsänderung den AK / HK zugeordnet werden.

Maßnahmenübersicht des Bauvorhabens:

Zunächst erfolgt eine Prüfung, ob es sich bei der Gesamtmaßnahme um eine investive Maßnahme handelt. Dazu werden die zentralen Ausstattungsmerkmale näher betrachtet.

Zentrale Ausstattungsmerkmale:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Heizung | Es erfolgten keine Arbeiten an der Heizungsanlage. |
| - Sanitär | Diese Arbeiten wurden durch den Vermieter ausgeführt und dürfen bei der Bewertung somit nicht herangezogen werden. |
| - Elektroinstallation | Die Räume wurden neu verkabelt. Die Arbeiten betrafen hauptsächlich Datenleitungen. |

Zur Datenverkabelung sind zusätzlich noch folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- ⇒ Herstellung der subjektiven Funktionstüchtigkeit
Ein Gebäude ist subjektiv funktionsuntüchtig, wenn es für die konkrete Zweckbestimmung des Erwerbers nicht nutzbar ist. Aufwendungen für Baumaßnahmen, welche zur Zweckerreichung erforderlich sind, führen zu Anschaffungskosten.
- ⇒ Ohne die neue Verkabelung wären die Räumlichkeiten als Büroräume nicht nutzbar gewesen, deshalb sind die Verkabelungsarbeiten als Anschaffungskosten zu aktivieren.

- | | |
|---|---|
| - Fenster | Die Fenster wurden einer Wartung unterzogen. Außerdem erfolgte eine Anbringung eines Sichtschutzes in Form von Klebefolien. |
| ⇒ Weder die Wartung der Fenster noch der Sichtschutz führen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, so dass die Arbeiten als Erhaltungsaufwand zu verbuchen sind. | |

Aus der Betrachtung der zentralen Ausstattungsmerkmale folgt, dass es zu keiner wesentlichen Verbesserung in drei Gewerken bzw. zwei Gewerken bei zusätzlich vorliegender Erweiterung des Gebäudes durch den Umbau gekommen ist. Somit entfällt auch die Behandlung der Summe Gesamtmaßnahme als AK / HK. Es ist dennoch bei jeder Maßnahme zu prüfen, ob für eine Einzelmaßnahme ein aktivierungsfähiges Wirtschaftsgut geschaffen wurde.

Nachdem die Prüfung der Gesamtmaßnahme ergab, dass es sich beim Umbau nicht vollständig um eine investive Maßnahme handelt, müssen nun auch alle weiteren durchgeführten Maßnahmen einer Einzelbetrachtung unterworfen werden.

Weitere Arbeiten:

- Innenausbau
Leichtbauwände wurden abgebaut und teilweise an anderer Stelle neu gebaut, Decken wurden abgehängt sowie eine Wand im Keller zusätzlich gemauert. Außerdem erfolgte die Verkleidung von Wänden und Decken.
- ⇒ BMF-Schreiben: Das Einsetzen von zusätzlichen Trennwänden wird einer Erweiterung / Vermehrung der Substanz des Gebäudes gleich gesetzt. Dagegen wird ein Versetzen von Wänden lediglich als Erhaltungsaufwand eingeordnet.
- ⇒ Mietereinbautenerlass:
Bei dem Innenausbau handelt es sich weder um Scheinbestandteile noch Betriebsvorrichtungen. Auch die Prüfung des wirtschaftlichen Eigentums des Mieters kann nicht positiv beschieden werden. Evtl. würde eine Einschätzung als Sonstige Mietereinbauten als sog. „Quasi“-Wirtschaftsgüter in Frage kommen. Jedoch müssen nach der Auffassung der Finanzverwaltung „Quasi“-Wirtschaftsgüter eine unmittelbare sachliche Beziehung zum Betrieb des Mieters aufweisen. Ein bestehender Zusammenhang mit dem Gebäude tritt in diesen Fällen zurück.

Die Kosten für die gemauerte Wand im Keller lassen sich nicht eindeutig von den restlichen Kosten in der Rechnung trennen, weshalb für diese Mauer keine separate Betrachtung vorgenommen wird.

Insgesamt wird dieses Gewerk als Erhaltungsaufwand behandelt, da aus Sicht der Unterzeichnerin keine unmittelbare Beziehung zu dem Betrieb als Bürgerbüro zu konstatieren ist.

- Außentür
Es erfolgte der Einbau einer behindertengerechten / barrierefreien Drehflügeltür mit entsprechender Elektroinstallation und Fernbedienung.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um Herstellungskosten, da die neue Tür durch den behindertengerechten Ausbau eine wesentliche Verbesserung gegenüber der zuvor vorhandenen ausschließlich manuell zu bedienenden Glastür darstellt.

Aufgrund der allgemeinen Nutzungsdauer einer elektrischen Tür kann davon ausgegangen werden, dass sie bis zum Ende der Mietzeit vollständig abgeschrieben ist und somit mit Anschaffung in das wirtschaftliche Eigentum des Mieters, also der Stadt Plön, übergeht. Ebenfalls ist ein dienstlicher Zweck durch die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben zur Barrierefreiheit festzustellen.

- Innentüren
Im Vorflur zum WC wurde eine automatische Drehflügeltür Vorflur installiert, um eine Barrierefreiheit zu gewährleisten. Bei den restlichen Türen wurden die Türzargen und / oder Türblätter erneuert.

Der Einbau von neuen Türzargen und / oder Türblättern stellt Erhaltungsaufwand dar. Dem gegenüber ist der Einbau der Drehflügeltür zum WC dem investiven Bereich zu zuordnen. Der behindertengerechte Ausbau bewirkt an dieser Stelle eine wesentliche Verbesserung. Auch hier ist von einer vollständigen Abschreibung während der Mietdauer auszugehen, so dass das wirtschaftliche Eigentum bei der Stadt Plön liegt.

- Fußböden In den Büroräumen des OG wurden die alten Bodenbeläge (Textil und geschäumter PVC) entfernt und Nadelvlies als Bodenbelag neu verlegt. Im EG wurde der Fliesenboden ausgebessert und die Nebenräume entsprechend angepasst.

Die Fußbodenarbeiten werden als Erhaltungsaufwand den sofort abziehbare Betriebsausgaben zugeordnet.

- Malerarbeiten Sowohl im EG als auch im OG wurde tapeziert und übermalert.

Die Malerarbeiten sind ebenfalls als Erhaltungsaufwand sofort abziehbare Betriebsausgaben.

- Briefkastenanlage Vor dem Gebäude wurde ein allein stehender, nicht mit dem Gebäude verbundener Briefkasten aufgestellt.

Der Briefkasten stellt ein zu aktivierendes selbständiges Wirtschaftsgut dar.

Gewerk / Gegenstand	Betrag in €	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Erhaltungsaufwand
Elektroinstallation, vor allem Datenverkabelung	28.246,15 €	x	
Fenster, Fensterbänke	2.491,23 €		x
Innenausbau	26.382,63 €		x
Außentür	9.247,73 €	x	
Innentüren	17.326,88 €	x (4.714,19 €)	x (12.612,69 €)
Fußböden	13.603,38 €		x
Malerarbeiten	12.603,52 €		x
Briefkastenanlage	1.666,97 €	x	
Miet-WC	535,50 €		x
Summe	112.103,99	43.875,04	68.228,95

Die Aufteilung der Planungskosten erfolgt nach der prozentualen Verteilung der Umbaukosten:

		Finanzrechnung	Ergebnisrechnung
Summe Gewerke	112.103,99 €	43.875,04 €	68.228,95 €
Planungskosten	19.502,87 €	7.633,00 €	11.869,87 €
<u>Gesamtsummen</u>	<u>131.606,86 €</u>	<u>51.508,04 €</u>	<u>80.098,82 €</u>

Der Teil der Planungskosten, der auf die Finanzrechnung entfällt, muss auf die einzelnen Positionen umgelegt werden. Dies geschieht anhand einer prozentualen Aufteilung:

Als investiv zu verbuchende Gewerke:

Gewerk	AK/HK	anteilige Planungskosten	AK/HK gesamt
Elektroinstallation / Datenleitung	28.246,15 €	4.914,02 €	33.160,17 €
Außentür	9.247,73 €	1.608,84 €	10.856,57 €
Innentür	4.714,19 €	820,13 €	5.534,32 €
Briefkastenanlage	1.666,97 €	290,01 €	1.956,98 €
Summe	43.875,04 €	7.633,00 €	51.508,04 €

Als Erhaltungsaufwand zu verbuchende Gewerke:

Gewerk	AK/HK	anteilige Planungskosten	AK/HK gesamt
Fenster, Fensterbänke	2.491,23 €	433,40 €	2.924,63 €
Innenausbau	26.382,63 €	4.589,82 €	30.972,45 €
Innentüren	12.612,69 €	2.194,24 €	14.806,93 €
Fußböden	13.603,38 €	2.366,60 €	15.969,98 €
Malerarbeiten	12.603,52 €	2.192,65 €	14.796,17 €
Miet-WC	535,50 €	93,16 €	628,66 €
Summe	68.228,95 €	11.869,87 €	80.098,82 €

Ein Teil der Herrichtung bzw. Einrichtung des Bürgerbüros ist auch die IT-Infrastruktur. Hierzu liegen lediglich zwei Rechnungen i.H.v. zusammen 2.587,23 € vor, für die die Stadtwerke in Vorleistung gegangen sind. Die vorliegenden Rechnungen beinhalten drei PCs und einen Multifunktionsdrucker, so dass nicht einmal die Ausstattung der einzelnen Arbeitsplätze abgedeckt ist.

Für die weitere IT-Ausstattung konnte weder der Rechnungszahler noch eine Rechnung ausfindig gemacht werden. Wie diversem geführtem Schriftverkehr zu entnehmen ist, sollen sich im Keller des Gebäudes in der Langen Straße zusätzlich ein Switch sowie eine unterbrechungsfreie Stromversorgung (USV) befinden.

Grundsätzlich wurde bei der Bilanzierung des städtischen Vermögens für die Rechner und Drucker zur Vereinfachung auf die Bildung von sogenannten Festwerten nach § 37 Abs. 2 GemHVO-D zurückgegriffen. Die IT-Ausstattung der Mitarbeiter des Einwohnermeldeamtes wird aufgrund der zu wahren Bilanzierungskontinuität auch weiterhin durch den gebildeten Festwert erfasst.

Weiterhin sind die Stadtwerke auch beim Anschluss des Bürgerbüros an das Glasfasernetz in Vorleistung gegangen. Die Verlegung der Glasfaserleitung erfolgte vom Bürgerbüro bis zum Rathaus. Allerdings hat die Stadt Plön hier nach Absprache mit dem Vorstand der Stadtwerke lediglich die Verbindung von der Langen Straße über die Rathaustrwiete zum Schlossberg zu tragen. Die restliche Leitung kann durch die Stadtwerke ebenfalls im Rahmen des Ausbaus des Glasfasernetzes in der Innenstadt verwendet werden und bleibt somit in deren Eigentum. Das von der Stadt Plön zu tragende Teilstück beläuft sich auf einen Wert in Höhe von 8.907,69 €. Die Arbeiten wurden ebenfalls bereits im Jahr 2019 ausgeführt. Die Rechnungsstellung erfolgte jedoch wesentlich später und wurde Anfang 2021 beglichen.

Ebenfalls beglichen sind die Rechnungen für die Büroausstattung der städtischen Arbeitsplätze. Im Gegensatz zur Aufteilung der Personalkosten der Mitarbeiterinnen der In-

formation wird das Mobiliar vollständig durch die Stadt Plön getragen. Insgesamt beläuft sich die Rechnung für das Mobiliar auf einen Wert in Höhe von 51.283,64 €.

Neben den Umbaumaßnahmen, für die die Stadtwerke in Vorleistung getreten sind, gab es weitere durch die Stadt Plön veranlasste und gezahlte Investitionen:

- Tresor
Für die Handkassen und Arbeitsutensilien der Mitarbeiterinnen des Einwohnermeldeamtes, die sicher verwahrt werden müssen, musste ein Tresor angeschafft werden. Dieser wird ausschließlich durch die Mitarbeiterinnen der Stadt genutzt. Der Tresor mit Anschaffungskosten in Höhe von 1.688,61 € wurde im Jahr 2019 beschafft.
- Einbruchmeldeanlage
Die Einbruchmeldeanlage (EG) stellt ein Gebäudebestandteil dar. Dennoch ist diese mit AK / HK zu bewerten, da es vorher in dem Gebäude keine Einbruchmeldeanlage gab und der Einbau gemäß BMF-Schreiben vom 18.07.2003 i. V. m. dem BFH-Urteil v. 16.02.1993 (IX R 85/88, BStBl. 1993 II S. 544) als Erweiterung des Gebäudes zu werten ist. Aufgrund der Nutzungsdauer laut AfA-Tabelle ist von einem vollständigen Verzehr während der Mietdauer auszugehen und somit wird das wirtschaftliche Eigentum dem Mieter zugerechnet. Die Einbruchmeldeanlage schlägt mit AK / HK in Höhe von 6.939,70 € zu Buche.
- Papierspender WCs Bürgerbüro
Für die WCs des Bürgerbüros wurden in 2019 Papierspender in einer Höhe von 573,53 € beschafft. Diese sind als Betriebs- und Geschäftsausstattung zu aktivieren.
- Plissees
Für den Schutz der Mitarbeiter:innen vor Sonneneinstrahlung und Hitze wurden nachträglich im Erdgeschoss Plissees an den Fenstern angebracht. Diese wurden 2020 in einer Höhe von 7.112,19 € angeschafft. Einige Plissees in Höhe von zusammen 952,49 € lagen in der Einzelbetrachtung unterhalb der Wertgrenze, so dass lediglich AK / HK in Höhe von 6.159,70 € zu aktivieren sind.
- Schaufensterbeleuchtung
Ebenfalls in 2020 wurde nachträglich eine Schaufensterbeleuchtung montiert. Da diese nicht der Ausleuchtung des Gebäudes dient, wird sie nicht als Gebäudebestandteil betrachtet. Vielmehr stellt die Schaufensterbeleuchtung eine Betriebsvorrichtung dar, die separat zu aktivieren ist. Die AK / HK belaufen sich hier auf 1.356,79 €.

Zu den Einzelfallbetrachtungen erfolgt an dieser Stelle eine kompakte Zusammenstellung der Maßnahmen inkl. AK / HK, Anschaffungsjahr und Verbuchung / Konto:

Anlagegut / Gewerk	Konto	AK/HK bzw. Aufwand
2019		
Einbruchmeldeanlage	11113.05420000	6.939,70 €
Außentür	11113.07000010	10.856,57 €
Elektroinstallation	11113.07000010	33.160,17 €
Innentür	11113.07000010	5.534,32 €
Briefkastenanalge	11113.08000010	1.956,98 €
Büromöbel	11113.08000010	35.658,89 €
Tresor	11113.08000010	1.688,61 €
Büromöbel	11113.08110000	15.624,75 €
Papierspender	11113.08110000	573,53 €
Fenster	11113.52110000	2.924,63 €
Fußböden	11113.52110000	15.969,98 €
Innenausbau	11113.52110000	30.972,45 €
Innentüren	11113.52110000	14.806,93 €
Malerarbeiten	11113.52110000	14.796,17 €
Miet-WCs	11113.52310000	628,66 €
Glasfaseranbindung	11114.04600000	8.907,69 €
IT (PCs und Drucker)	11114.54310000	2.587,23 €
	<u>Teilsumme 2019</u>	<u>203.587,26 €</u>
2020		
Schaufensterbeleuchtung	11113.07000010	1.356,79 €
Plissees	11113.08110000	6.159,70 €
Plissees	11113.52110000	952,49 €
	<u>Teilsumme 2020</u>	<u>8.468,98 €</u>

Weiterhin ist ein Abgleich der vor allem im investiven Bereich verfügbaren Haushaltsmitteln zu den verfügbten bzw. ausgezahlten Mitteln im Jahr 2019 notwendig. Hier erfolgt zunächst eine Darstellung, die nur auf die Maßnahme Bürgerbüro abzielt.

Konto	Haushalts- ansatz	verfügte Mittel / Soll	ausgezahlte Mittel / Ist
11113.05420000	- €	6.939,70 €	6.939,70 €
11113.07000010	- €	49.551,06 €	- €
11113.08000010	- €	39.304,48 €	1.688,61 €
11113.08110000	20.500,00 €	16.198,28 €	378,42 €
Summe I	20.500,00 €	111.993,52 €	9.006,73 €
11114.04600000	- €	8.907,69 €	- €
Summe II	- €	8.907,69 €	- €

Die Gegenüberstellung zeigt deutlich, dass die im Haushaltsplan vorhandenen maßnahmenbezogenen Mittel nur einen kleinen Teil, der tatsächlich benötigten investiven Haushaltsmittel abdecken. Eine Auszahlung erfolgte im Jahr 2019 nur in wenigen Fällen, da die Abrechnung der Stadtwerke erst im Folgejahr vorgelegt wurde. Allerdings müssen im Jahr 2019 entsprechende Haushaltsreste zur Deckung der Auszahlungen in den Folgejahren gebildet werden.

In der Tabelle werden zwei Summen gebildet, da durch die angesprochenen Konten zwei verschiedene Deckungskreise involviert sind. Die Summe I ist Teil des Deckungskreises

„1001 – Bürgerservice investiv“ und die Summe II gehört zum Deckungskreis „2001 – Finanzen und interner Service investiv“.

Die Betrachtung der Deckungskreise erfolgte im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten 2019. Auf diese Ausführungen werden an dieser Stelle verwiesen.

2. Herrn Titze m. d. B. um Mitzeichnung
3. Herrn Ohm m d. B. um Mitzeichnung
4. Herrn BGM Winter m. d. B. um Kenntnisnahme
5. z. d. A.

Im Auftrage

N. Wenz

Von: Felix Höchstödter <hoe@janderwp.de>
Gesendet: Mittwoch, 23. Juni 2021 08:26
An: Frau Wenz-Johanns
Betreff: AW: Bürgerbüro

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrte Frau Wenz,

zunächst muss ich Ihnen das Kompliment machen, dass ich so etwas noch nie gesehen habe. Im besten Fall trifft der Buchhalter Entscheidungen, die ähnlich detailliert sind, wie Ihre, dokumentiert sie aber nicht. Im Regelfall allerdings werden die Maßnahmen nicht so detailliert durchgeprüft. Dass Sie Ihre Überlegungen auch noch so tiefgehend notiert haben, macht den Vermerk schon wirklich außergewöhnlich.

Zum Fachlichen: Ich habe mich nur mit der Einordnung der baulichen Maßnahmen beschäftigt, da die Buchungsweise zur Mietverrechnung mit den Stadtwerken nicht weiter dargestellt wird.

Wesentliche Einwände gegen die vorgenommene Zuordnung der Maßnahmen habe ich nicht, geben allerdings folgende Hinweise:

1. Die Datenverkabelung ist zwar mit dem Gebäude verbunden, steht aber in einem anderen Nutzungs- und Funktionszusammenhang als der Nutzung als Gebäude. Daher sehe ich es als eigenständiges Wirtschaftsgut an. Das dürfte vermutlich aber keine Änderung gegenüber der von Ihnen vorgesehenen Behandlung bedeuten.
2. Die Außen- und die Innentür haben Sie als investive Teile angesehen, da Sie die wesentliche Verbesserung über den bisherigen Zustand hinaus gewürdigt haben („da die neue Tür eine wesentliche Verbesserung gegenüber der zuvor vorhandenen ausschließlich manuell zu bedienenden Glastür darstellt.“). Bedenken muss man aber, dass das Kriterium der wesentlichen Verbesserung immer auf den Vermögensgegenstand als Ganzes bezogen beurteilt wird. Aus Sicht des gesamten Gebäudes vermag ich eine wesentliche Verbesserung durch die bessere Tür nicht ohne Weiteres zu erkennen.

Diese Betrachtungsweise greifen Sie allerdings selbst bei der Prüfung der Drehflügeltür zum WC auf, indem Sie hier nicht auf die Verbesserung der Tür, sondern auf den behindertengerechten Ausbau als Ganzes eingehen (zumindest scheint es so). Diesen Hintergrund wiederum würde ich als wesentliche Verbesserung des Gesamtgebäudes gerade in Anbetracht der beabsichtigten Nutzung als öffentliches Gebäude durchaus unterstützen, was dann auch wieder die Eingangstür mitumfasst. Daher ergibt sich auch in diesem Punkt m.E. keine Änderung gegenüber der von Ihnen vorgesehenen Behandlung.

Alle weiteren Darstellungen zur Zuordnung teile ich.

Mit freundlichen Grüßen,
Felix Höchstödter
Wirtschaftsprüfer Steuerberater