

## Häufig gestellte Fragen im Geschäftsbereich der AG Buchungsbeispiele und Kontenrahmen

### Hinweis:

Die nachfolgende Ausarbeitung entspricht der Rechtslage zum Veröffentlichungszeitpunkt und wurde nicht von der Lenkungsgruppe NKHR verabschiedet. Diese Informationen sollen der kommunalen Praxis als zeitnahe Hilfestellung für aktuelle Themen aus dem Geschäftsbereich der jeweiligen Arbeitsgruppe dienen. Ggf. werden Hinweise in die nächste Auflage des entsprechenden Leitfadens eingearbeitet.

## Sonderfinanzierung von Erschließungsmaßnahmen

### 1. Vorbemerkungen

Die Vor- und Zwischenfinanzierung von gemeindlichen Erschließungsmaßnahmen, aber auch des Grunderwerbs in Neubaugebieten bis zur Veräußerung der Baugrundstücke durch die Gemeinden über einen mehrjährigen Zeitraum „außerhalb des Haushalts“ hat in Baden-Württemberg eine längere Tradition. Auch wenn der finanzielle Handlungsspielraum dadurch nicht erweitert wird, sind solche Verträge über eine Sonderfinanzierung nicht unattraktiv, weil damit eine vorübergehende Kreditaufnahme im Kernhaushalt vermieden werden kann. Zudem verbindet die Gemeinde mit der Beauftragung eines Sonderfinanzierers die Erwartung, dass die Finanzierung der Baugebieterschließung und die Refinanzierung über spätere Bauplatzerlöse sich mehr oder weniger selbst trägt und die projektbezogene Finanzierung wegen der ergänzend angebotenen Beratungs- und Verwaltungsdienstleistungen „aus einer Hand“ eine schnellere Baulanderschließung und Grundstücksbebauung erwarten lässt.

Die Vereinbarung der Vorfinanzierung gemeindlicher Ausgaben z.B. für den Grunderwerb und für die Erschließung durch einen Dritten unter der Verpflichtung der späteren Nachfinanzierung (Rückzahlung) wird von der Kreditermächtigung der Haushaltssatzung nicht erfasst. Sie war und ist deshalb gemeindefinanzierungsrechtlich als kreditähnliches Rechtsgeschäft zu werten und bedarf insoweit der Einzelgenehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde (§ 87 Abs. 5 GemO).

Bereits in den 80er Jahren sind entsprechende Verträge mit Kreditinstituten durch das Innenministerium Baden-Württemberg (IM) begutachtet worden, und auch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) hat in verschiedenen GPA-Mitteilungen zur gemeindefinanzierungsrechtlichen und haushaltsrechtlichen Behandlung dieser Verträge Stellung genommen (GPA-Mitteilung 6/1986, 9/1988, 13/1996, 16/2001, 5/2002, 6/2004, Downloadmöglichkeit <https://www.gpabw.de/gpa-mitteilungen.html>).

### 2. Rechtliche Grundlagen

#### 2.1 Rückblick Kameralistik

Für die Veranschlagung im Haushaltsplan galt, dass Ausgaben und Einnahmen erst mit **Kassenwirksamkeit** (§ 80 Abs. 1 GemO kameral, § 7 Abs. 1 GemHVO kameral) in den Haushalt der Gemeinde aufgenommen werden durften, mithin erst in dem Jahr, in dem der Sonderfinanzierungsvertrag mit dem Vorfinanzierer zur

Abrechnung kam und die Gemeinde den Restsaldo aus der Sonderfinanzierung zu begleichen hatte. Hier war allerdings nicht nur der reine Saldo „netto“, sondern das gesamte Vorfinanzierungsgeschäft nach dem Einzelveranschlagungsprinzip brutto und in die jeweiligen Positionen im Vermögenshaushalt (VmH) und Verwaltungshaushalt (VwH) aufgeteilt in den Haushalt aufzunehmen (Zinsen und Dienstleistungsentgelt im Verwaltungshaushalt, Investitionsausgaben und Grundstücksveräußerungserlöse im Vermögenshaushalt). Der Saldo, der sich bei der Abrechnung ergab, war im Haushalt nachzufinanzieren und führte ggf. zu einem Bedarf einer echten Kreditaufnahme am Kreditmarkt im Rahmen der Kreditermächtigung. Hieraus erklärt sich auch die Begrifflichkeit der **Finanzierung „außerhalb des Haushalts“** (keine dauerhafte, sondern nur eine vorübergehende bis zur Abrechnung des Finanzierungsvertrags).

Der **Stand der kreditähnlichen Rechtsgeschäfte** war aber schon vor der Endabrechnung in die **(Pflicht-Geld-)Vermögensrechnung** aufzunehmen (§ 43 Abs. 1 Nr. 3 GemHVO kamerale) und als Vermögensveränderung außerhalb des Sachbuchs zu behandeln und fortzuführen (Ziffern 57 und 58 der Zuordnungstabelle zur VwV-VmR 1984).

Vor der Abrechnung mit dem Vorfinanzierer bei der Gemeinde anfallende kassenwirksame Zahlungsvorgänge waren „normal“ im Haushalt zu veranschlagen und zu buchen (z.B. Einnahmen aus Beiträgen, Beitragsablösungen oder Grundstückserlösen).

## 2.2 Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen (Kommunale Doppik)

### 2.2.1 Einführung

Während, wie vorstehend erläutert, im kameralen Rechnungswesen die Aufnahme und Abgrenzung von haushaltsrelevanten oder -irrelevanten Vorgängen über das Kassenwirksamkeitsprinzip erfolgte (vgl. 2.1) ist das Vollständigkeitsgebot in der Kommunalen Doppik wesentlich ausgeprägter. Hiernach hat der Jahresabschluss nach § 95 Abs. 1 GemO sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rückstellungen, Rechnungsabgrenzungsposten, Erträge, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen zu enthalten. Weiterhin hat er die tatsächliche Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gemeinde darzustellen. Nach § 34 Abs. 2 Nr. 1 GemHVO sind weiterhin Bücher zu führen, in denen alle Vorgänge, die zu einer Änderung der Höhe oder der Zusammensetzung des Vermögens, der aktiven Abgrenzungsposten, der Rückstellungen und Schuldens sowie der passiven Rechnungsabgrenzungsposten, insbesondere Aufwendungen und Erträge sowie Auszahlungen und Einzahlungen, nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung aufgezeichnet werden. Die in § 59 Abs. 2 GemHVO geregelte Ausnahme durch die Einrichtung einer Sonderrechnung außerhalb des Haushalts ist im vorliegenden Fall nicht einschlägig, da diese Regelung nur für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch angewandt werden darf.

Insoweit ist es notwendig und geboten, dass im Falle der Vor- und Zwischenfinanzierung von Erschließungsmaßnahmen im Wege einer Sonderfinanzierung die darin enthaltenen Vorgänge im **Haushalt der Kommune** abgebildet werden, da die **wirtschaftliche Zurechnung** bei der Kommune zu sehen ist. Zur Darstellung der Sonderfinanzierung von Baulanderschließungen im Jahresabschluss und Wirtschaftsplan eines **Eigenbetriebs** hat die GPA in ihrer Mitteilung 5/2002 vom 1.7.2002 grundlegend Stellung genommen. Diese Darstellung für die Bilanzierung nach Handelsrecht kann auch als Referenz für die Darstellung in der kommunalen Doppik – ergänzt um Besonderheiten des Finanzhaushalts und der Finanzrechnung – dienen.

Abzugrenzen ist dies von der Erschließung durch einen Erschließungsträger mittels eines echten Erschließungsvertrags, da dieser die Erschließung vertraglich in eigenem Namen und auf eigene Rechnung vornimmt. In diesem Fall werden die Erschließungsanlagen nach Herstellung grundsätzlich unentgeltlich auf die Kommune übertragen (vgl. Ausführungen im Leitfaden zur Bilanzierung). Bezogen auf die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gilt mit Blick auf die auch in Erschließungsvertragsgebieten nicht ausgeschlossene Entstehung von Anschlussbeiträgen eine gesonderte Betrachtung.

### 2.2.2 Charakter der Sonderfinanzierung

Wie vorstehend erläutert, sind die Vorgänge einer Sonderfinanzierung im Wege eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts vollumfassend im Haushalt abzubilden. Es sind die bilanziellen und ergebnisrelevanten Vorgänge periodengerecht im Haushalt abzubilden. Den Vermögenszugängen auf der Aktivseite der Bilanz (aus Grunderwerb oder Anlagen im Bau) entspricht auf der Passivseite eine mit dem jeweiligen Stand der Sonderfinanzierung deckungsgleiche Verbindlichkeit aus „Sonstigen Kreditaufnahmen gleichkommende Vorgänge“ abzubilden.

Die Aufnahme solcher Verbindlichkeiten wird von der Kreditermächtigung der Haushaltssatzung nicht erfasst. Sie bedarf insoweit der Einzelgenehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde (§ 87 Abs. 5 GemO). Eine ge-

ordnete Haushaltswirtschaft und die dauernde Leistungsfähigkeit der Gemeinde sind Genehmigungsvoraussetzung. Hierbei ist den haushaltsmäßigen Risiken ein besonderes Gewicht beizumessen.

Da wie erwähnt die Sonderregelung des § 59 Abs. 2 GemHVO nicht angewandt werden kann, handelt es sich insoweit in den vorliegenden Fällen um eine **Sonderfinanzierung im Haushalt**, die sich von einer üblichen Investitionskreditfinanzierung unterscheidet. So wird der Zahlungsverkehr für die Abwicklung der Erschließung und des Grunderwerbs nicht direkt durch die Kommune vorgenommen, sondern durch den Sonderfinanzierer. In diesem Zusammenhang wird vom Sonderfinanzierer auch die separate Rechnungslegung über die Erschließungsmaßnahme und häufig auch die ergänzende Prüfung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit erbracht.

**Der reine Abruf von Geldern auf ein Girokonto der Kommune bei gleichzeitiger Leistung der Auszahlungen für die Erschließungsmaßnahme über das Girokonto der Kommune erfüllt nicht den Charakter einer Sonderfinanzierung!**

Buchungen im Rahmen eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts stellen zunächst keine Veränderung der liquiden Mittel dar. Die Finanzrechnung ist somit erst dann anzusprechen, wenn von der Gemeinde liquide Mittel der Sonderfinanzierung zur Verfügung gestellt werden. Dies ist dann der Fall, wenn Kaufpreiserlöse oder Einzahlungen aus der Erhebung von Erschließungsbeiträgen bei der Gemeinde vereinnahmt werden und diese zweckgebundenen Deckungsmittel an die Sonderfinanzierung weitergeleitet werden müssen. Ansonsten erfolgt die Fortschreibung der Finanzrechnung erst im Rahmen der Abrechnung der Sonderfinanzierung. Diese erfolgt zum Zeitpunkt der Beendigung der Erschließungsmaßnahmen. Ein möglicher investiver Restbetrag des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts kann hierbei nach §§ 78 Abs. 3, 87 Abs. 1 GemO durch Investitionskredite abgelöst werden. Es ist hierfür aber notwendig, dass die konsumtiven Bestandteile des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts jederzeit dokumentiert werden können. Insoweit ist es notwendig, dass während der Erschließungsmaßnahme beim Ausweis des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts zwischen **investivem und konsumtiven Anteil** unterschieden wird.

In den folgenden Praxisbeispielen werden hierfür Unterkonten eingerichtet, die über die eigentlichen Vorgaben der VwV Produkt- und Kontenrahmen hinausgehen.

24901 - Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – investiv

24902 - Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv

### 2.2.3 Praxisbeispiel

Das nachfolgende Praxisbeispiel stellt die Zahlungen aus einem Finanzierungsvertrag bei einem Kreditinstitut dar, von den ersten Auszahlungen für Grunderwerb und Erschließung im Jahr 2013 bis zur Abrechnung der Maßnahme am 31.01.2017.

Erschlossen werden nach Abzug von Straßenflächen 20.000 m<sup>2</sup> Baugelände, wovon 15.000 m<sup>2</sup> die Gemeinde erworben hat und 5.000 m<sup>2</sup> im privaten Besitz verbleiben.

Im folgenden Praxisbeispiel wird aus Gründen der Verständlichkeit lediglich die Buchung von Erschließungsbeiträgen für Verkehrsanlagen erläutert. Entsprechend den aufgezeigten Grundsätze wäre auch bei der Erhebung von Anschlussbeiträgen im Abwasser- und Wasserbereich vorzugehen.

**Sachverhalt: Jahr 2013**

Aufkauf und Beginn der Erschließungsmaßnahmen für ein neues Baugebiet im Jahr 2013. Die Finanzierung erfolgt mittels einer nach § 87 Abs. 5 GemO genehmigten Sonderfinanzierung im Haushalt der Kommune.

1. Erwerb von Grundstücken in Höhe von 1.000.000 Euro. Davon 750.000 Euro für die unerschlossenen Bauplätze und 250.000 Euro für die Verkehrsflächen. Da beim Grunderwerb bereits feststeht, welche Flächen für das Infrastrukturvermögen benötigt werden und welche Flächen als Bauland verwendet werden sollen, ist der entgeltliche zweckgerichtete Erwerb der Verkehrsflächen (§ 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KAG) direkt beim Infrastrukturvermögen zu buchen.
2. Erste bauliche Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger über 150.000 Euro werden durchgeführt.
3. Die Gemeinde macht von der Möglichkeit des § 44 Abs. 3 Satz 2 GemHVO keinen Gebrauch. Die Zinsaufwendungen von 8.625 Euro sind in der Ergebnisrechnung zu buchen.
4. Buchung der Verwaltungsentgelte des Sonderfinanziers in Höhe von 12.000 Euro.

**Buchungen**

Nr.	Jahr	Konto Soll			Konto Haben		
		Nr.	Bezeichnung	Betrag (EUR)	Nr.	Bezeichnung	Betrag (EUR)
1	2013	019	Sonstige unbebaute Grundstücke	750.000	24901	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – investiv	1.000.000
		031	Grund und Boden des Infrastrukturvermögens	250.000			
2	2013	096	Anlagen im Bau	150.000	24901	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – investiv	150.000
3	2013	4517	Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	8.625	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	8.625
4	2013	4429	Sonstige Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten	12.000	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	12.000

Anmerkungen:

Jahresabschlusswerte 2013

- Konto 019 – 750.000 Euro (Buchwert Quadratmeterpreis: 50 Euro/m<sup>2</sup>)
- Konto 031 – 250.000 Euro
- Konto 096 – 150.000 Euro
- Konto 24901 – 1.150.000 Euro
- Konto 24902 – 20.625 Euro

**Sachverhalt: Jahr 2014**

Fortsetzung der Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2014

1. Weitere bauliche Maßnahmen für die Erschließung in Höhe von 2.350.000 Euro werden durchgeführt.
2. Abschluss der baulichen Maßnahmen und Inbetriebnahme der Straßen zum 01.12.2014
3. Erhebung der Erschließungsbeiträge in Höhe von 95 % aus Grunderwerb und Erschließungskosten → 2.612.500 Euro
  - Anteil gemeindliche Grundstücke 75 % → 1.959.375 Euro als Erhöhung der Restbuchwerte der Grundstücke (§§ 24, 16 KAG)
  - Anteil fremder Grundstücke 25 % → 653.125 Euro
4. Buchung von Abschreibung und Erträgen aus Auflösung Sonderposten (ND 40 Jahre) für den Monat Dezember.
  - a) Abschreibungen für die Erschließungsanlagen (ohne Grundstücke)
  - b) Auflösung Sonderposten für Erschließungsanlage ohne Grundstücksanteil
5. Die Gemeinde macht von der Möglichkeit des § 44 Abs. 3 Satz 2 GemHVO keinen Gebrauch. Die Zinsaufwendungen von 34.875 Euro sind in der Ergebnisrechnung zu buchen.
6. Buchung der Verwaltungsentgelte des Sonderfinanziers in Höhe von 12.000 Euro.

**Buchungen**

Nr.	Jahr	Konto Soll			Konto Haben		
		Nr.	Bezeichnung	Betrag (EUR)	Nr.	Bezeichnung	Betrag (EUR)
1	2014	096	Anlagen im Bau	2.350.000,00	24901	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – investiv	2.350.000,00
2	01.12.2014	035	Straßen, Wege, Plätze, Verkehrslenkungsanlagen	2.500.000,00	096	Anlagen im Bau	2.500.000,00
3	01.12.2014	019	Sonstige unbebaute Grundstücke	1.959.375,00	212	Sonderposten aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten	2.612.500,00
		1511	Öffentlich-rechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	653.125,00			
4a	31.12.2014	4711	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachvermögen	5.208,33	035	Straßen, Wege, Plätze, Verkehrslenkungsanlagen	5.208,33
4b	31.12.2014	212	Sonderposten aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten	4.974,92	3162	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Beiträgen	4.974,92
5	2014	4517	Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	34.875,00	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	34.875,00
6	2014	4429	Sonstige Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten	12.000,00	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	12.000,00

Anmerkungen:

Jahresabschlusswerte 2014:

- Konto 019 – 2.709.375,00 Euro (Buchwert Quadratmeterpreis 180,625 Euro/m<sup>2</sup>)
- Konto 031 – 250.000,00 Euro
- Konto 035 – 2.494.761,67 Euro
- Konto 1511 – 653.125,00 Euro
- Konto 212 – 2.607.552,08 Euro
- Konto 24901 – 3.500.000,00 Euro
- Konto 24902 – 67.500,00 Euro

Sachverhalt: Jahr 2015							
Eintritt in die Vermarktungsphase							
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eingang von 600.000 Euro Erschließungsbeiträgen der festgesetzten Erschließungsbeiträge für fremde Grundstücke bei der Gemeinde</li> <li>2. Weiterleitung der Erschließungsbeiträge an die Sonderfinanzierung Zum Zwecke der Abbildung in der Finanzrechnung ist eine Aufteilung der Finanzrechnungskonten im Verhältnis der vorfinanzierten Grundstückserwerbe und der Erschließungskosten notwendig: Grundstückserwerb: 1.000.000 Euro → 28,571 % Erschließungskosten: 2.500.000 Euro → 71,429 %</li> <li>3. Verkauf von gemeindlicher Bauplätze (5.000 m²) zum Preis von 195 Euro/m²               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Übergang Nutzen und Lasten des Grundstücks</li> <li>b) Eingang Kaufpreis</li> </ol> </li> <li>4. Weiterleitung der Kaufpreise an die Sonderfinanzierung               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Investiver Anteil in Höhe des Restbuchwertes von 903.125 Euro Der investive Anteil ist hierbei wie in Nr. 2 zu splitten.</li> <li>b) Konsumtiver Anteil in Höhe des Ertragsanteils Der konsumtive Anteil kann zentral über das Finanzrechnungskonto 7429 abgebildet werden.</li> </ol> </li> <li>5. Buchung von Abschreibung und Erträgen aus Auflösung Sonderposten (ND 40 Jahre).               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Abschreibungen für die Erschließungsanlagen (ohne Grundstücke)</li> <li>b) Auflösung Sonderposten für Erschließungsanlage ohne Grundstücksanteil</li> </ol> </li> <li>6. Die Gemeinde macht von der Möglichkeit des § 44 Abs. 3 Satz 2 GemHVO keinen Gebrauch. Die Zinsaufwendungen von 41.200 Euro sind in der Ergebnisrechnung zu buchen.</li> <li>7. Buchung der Verwaltungsentgelte des Sonderfinanziers in Höhe von 12.000 Euro.</li> </ol>							
Buchungen							
Nr.	Jahr	Konto Soll			Konto Haben		
		Nr.	Bezeichnung	Betrag (EUR)	Nr.	Bezeichnung	Betrag (EUR)
1	2015	1711 <i>(6891)</i>	Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten <i>(Beiträge und ähnliche Entgelte)</i>	600.000 <i>(600.000)</i>	1511	Öffentlich-rechtliche Forderungen aus Dienstleistungen	600.000
2	2015	24901	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – investiv	600.000	1711 <i>(7821)</i> <i>(7872)</i>	Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten <i>(Auszahlungen für den Erwerb von Grund und Boden)</i> <i>(Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen)</i>	600.000 <i>(171.426)</i> <i>(428.574)</i>
3a	2015	1611	Privatrechtliche Forderung aus Lieferung und Leistung	975.000	019  5311	Sonstige unbebaute Grundstücke  Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden	903.125  71.875
3b	2015	1711 <i>(6821)</i>	Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten <i>(Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden)</i>	975.000 <i>(975.000)</i>	1611	Privatrechtliche Forderung aus Lieferung und Leistung	975.000

4a	2015	24901	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – investiv	903.125	1711 (7821) (7872)	Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten  (Auszahlungen für den Erwerb von Grund und Boden)  (Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen)	903.125  (258.032)  (645.093)
4b	2015	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	71.875	1711 (7429)	Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten  (Auszahlungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten)	71.875  (71.875)
5a	31.12.2015	4711	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachvermögen	62.500	035	Straßen, Wege, Plätze, Verkehrslenkungsanlagen	62.500
5b	31.12.2015	212	Sonderposten aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten	59.375	3162	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Beiträgen	59.375
6	2015	4517	Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	41.200	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	41.200
7	2015	4429	Sonstige Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten	12.000	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	12.000

Anmerkungen:

Jahresabschlusswerte 2015

- Konto 019 – 1.806.250,00 Euro (Buchwert Quadratmeterpreis 180,625 Euro/m<sup>2</sup>)
- Konto 031 – 250.000,00 Euro
- Konto 035 – 2.432.291,67 Euro
- Konto 1511 – 53.125,00 Euro
- Konto 212 – 2.548.177,08 Euro
- Konto 24901 – 1.996.875,00 Euro
- Konto 24902 – 48.825,00 Euro

Zu Nr. 4: Zur korrekten Reduzierung der Verbindlichkeit aus der Sonderfinanzierung (investiv und konsumtiv) ist eine getrennte Berechnung und Weiterleitung notwendig. Sofern gewährleistet wird, dass die Finanzrechnung und die bilanziellen Konten richtig bedient werden, können die Buchung 4a und 4b auch zusammengefasst werden.

Sachverhalt: Jahr 2016							
Fortsetzung der Vermarktungsphase							
1. Verkauf der restlichen gemeindlicher Bauplätze (10.000 m²) zum Preis von 195 Euro/m²							
a) Übergang Nutzen und Lasten des Grundstücks							
b) Eingang Kaufpreis							
2. Weiterleitung der Kaufpreise an die Sonderfinanzierung							
a) Investiver Anteil in Höhe des Restbuchwertes von 1.806.250 Euro Der investive Anteil ist hierbei wie im Jahr 2015 zu splitten.							
b) Konsumtiver Anteil in Höhe des Ertragsanteils Der konsumtive Anteil kann zentral über das Finanzrechnungskonto 7429 abgebildet werden.							
3. Buchung von Abschreibung und Erträgen aus Auflösung Sonderposten (ND 40 Jahre).							
a) Abschreibungen für die Erschließungsanlagen (ohne Grundstücke)							
b) Auflösung Sonderposten für Erschließungsanlage ohne Grundstücksanteil							
4. Die Gemeinde macht von der Möglichkeit des § 44 Abs. 3 Satz 2 GemHVO keinen Gebrauch. Die Zinsaufwendungen von 16.400 Euro sind in der Ergebnisrechnung zu buchen.							
5. Buchung der Verwaltungsentgelte des Sonderfinanziers in Höhe von 12.000 Euro.							
Buchungen							
Nr.	Jahr	Konto Soll			Konto Haben		
		Nr.	Bezeichnung	Betrag (EUR)	Nr.	Bezeichnung	Betrag (EUR)
1a	2016	1611	Privatrechtliche Forderung aus Lieferung und Leistung	1.950.000	019	Sonstige unbebaute Grundstücke	1.806.250
					5311	Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden	143.750
1b	2016	1711	Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten	1.950.000	1611	Privatrechtliche Forderung aus Lieferung und Leistung	1.950.000
		(6821)	<i>(Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden)</i>	<i>(1.950.000)</i>			
2a	2016	24901	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – investiv	1.806.250	1711	Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten	1.806.250
					(7821)	<i>(Auszahlungen für den Erwerb von Grund und Boden)</i>	<i>(516.064)</i>
					(7872)	<i>(Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen)</i>	<i>(1.290.186)</i>
2b	2016	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	143.750	1711	Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten	143.750
					(7429)	<i>(Auszahlungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten)</i>	<i>(143.750)</i>
3a	31.12.2016	4711	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachvermögen	62.500	035	Straßen, Wege, Plätze, Verkehrslenkungsanlagen	62.500
3b	31.12.2016	212	Sonderposten aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten	59.375	3162	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Beiträgen	59.375
4	2016	4517	Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	16.400	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	16.400



5	2016	4429	Sonstige Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten	12.000	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	12.000
---	------	------	--	--------	-------	---	--------

Anmerkungen:

Jahresabschlusswerte 2016

- Konto 031 – 250.000,00 Euro
- Konto 035 – 2.369.791,67 Euro
- Konto 1511 – 53.125,00 Euro
- Konto 212 – 2.488.802,08 Euro
- Konto 24901 – 190.625,00 Euro

Der Stand der investiven Sonderfinanzierung setzt sich somit wie folgt zusammen:

Gemeindeanteil Erschließungsbeitrag 137.500 Euro  
Offene Forderungen aus Beitragserhebung 53.125 Euro

- Konto 24902 – - 66.525,00 Euro (Verbindlichkeit im Minus → anteiliges Guthaben)

Der Stand der konsumtiven Sonderfinanzierung setzt sich somit wie folgt zusammen:

Zinsaufwendungen 101.100,00 Euro  
Verwaltungsentgelte 48.000,00 Euro  
Ertrag aus Vermögensveräußerung - 215.625,00 Euro

Bilanziell sind die Stände der Unterkonten 24901 und 24902 in der Bilanz zusammenzufassen. In Summe ist daher weiterhin eine Verbindlichkeit auszuweisen. Eine Umkontierung des bilanziellen Guthabens der Sonderfinanzierung auf die Aktivseite ist nicht notwendig.

Sachverhalt: Jahr 2017							
Ablösung der Sonderfinanzierung zum Jahresbeginn 31.01.2017							
1. Buchung der Verwaltungsentgelte des Sonderfinanziers in Höhe von 1.000 Euro für einen Monat.							
2. Abrechnung der Zinsen in Höhe von 155 Euro							
3. Abrechnung des Guthabens der konsumtiven Sonderfinanzierung							
4. Übernahme der Sonderfinanzierung in den Haushalt der Kommune							
5. Buchung von Abschreibung und Erträgen aus Auflösung Sonderposten (ND 40 Jahre).							
a) Abschreibungen für die Erschließungsanlagen (ohne Grundstücke)							
b) Auflösung Sonderposten für Erschließungsanlage ohne Grundstücksanteil							
Buchungen							
Nr.	Jahr	Konto Soll			Konto Haben		
		Nr.	Bezeichnung	Betrag (EUR)	Nr.	Bezeichnung	Betrag (EUR)
1	31.01.2017	4429	Sonstige Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten	1.000	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	1.000
2	31.01.2017	4517	Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	155	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	155
3	31.01.2017	1711 (6591)	Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten <i>(Andere sonstige Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit)</i>	65.370 (65.370)	24902	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – konsumtiv	65.370
4	31.01.2017	24901	Sonstige Kreditaufnahmen gleichkommende Geschäfte – investiv	190.625	1711 (7821) (7872)	Sichteinlagen bei Banken und Kreditinstituten <i>(Auszahlungen für den Erwerb von Grund und Boden)</i> <i>(Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen)</i>	190.625 (54.463) (136.162)
5a	31.12.2017	4711	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachvermögen	62.500	035	Straßen, Wege, Plätze, Verkehrslenkungsanlagen	62.500
5b	31.12.2017	212	Sonderposten aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten	59.375	3162	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Beiträgen	59.375
<u>Anmerkungen:</u> Die Buchungen Nummer 3 und 4 können auch zusammengefasst werden. Die Finanzrechnung ist aber dann trotzdem brutto zu buchen!							