

Aufteilung nach Gebäude und Grundstück:

Grundstück+Gebäude gemeinsam	2.180.000,00 €
Grundstück	1.500.000,00 €
Fabrikhalle	680.000,00 €

§ 252 HGB, bitte immer Getrenntbewertung von Grundstücken und Gebäuden. Maßgebend ist die Verteilung der Anschaffungskosten.

	Grundstück	Gebäude	Anmerkung:
(+) Kaufpreis	1.500.000,00 €	680.000,00 €	
(+) Maklergebühren	23.394,50 €	10.605,50 €	Gebühren sind nach Wert der Vermögensgegenstände aufzuteilen.
(+) Eintragung, Grundbuch	15.344,04 €	6.955,96 €	Gebühren sind nach Wert der Vermögensgegenstände aufzuteilen.
(+) Grunderwerbssteuer	5.000,00 €	0,00 €	nur Grundstück
(+) Umbaukosten für Gebäude, 1.8. bis 30.11.2018	0,00 €	180.000,00 €	nur Gebäude
(+) Sonstige Gebühren	6.880,73 €	3.119,27 €	nach Wert von Gebäude und Grundstück aufteilen.
Zwischensumme, Wertansätze	1.550.619,27 €	880.680,73 €	
(-) geplante Abschreibung auf Gebäude, 3% Regelabschreibung		26.420,42 €	nur Gebäude, für Grundstücke keine geplanten Abschreibungen
(-) außerplanmäßige Abschreibung, Blitzeinschlag + Starkregen 2019		250.000,00 €	nur Gebäude
(=) Wertansatz zum 31.12.2019	1.550.619,27 €	604.260,31 €	
(-) planmäßige Abschreibung, 3% des ursprünglichen Wertes		26.420,42 €	nur Gebäude, für Grundstücke keine geplanten Abschreibungen
(+) Renovierung, Fabrikhalle 2020		200.000,00 €	-
(=) Wertansatz zum 31.12.2020	1.550.619,27 €	777.839,89 €	

5-Stufen-Regel-Gebäude:

1. Es handelt sich um Sachanlagevermögen
2. Anschaffungskosten: 777.839€; beizulegender Wert: 933.407,87€ (20% über den AK)
3. Wenn der beizulegende Wert höher ist als der Regelwert, dann kann bis zu den anfänglichen Anschaffungskosten zugeschrieben werden.
4. Es gibt keine höheren Anschaffungskosten, auf die zugeschrieben werden kann.
5. Entscheidung: Buchwert zum 31.12.: 777.839,89€

5-Stufen-Regel-Grundstück

1. Es handelt sich um Sachanlagevermögen.
2. Anschaffungskosten: 1.550.619€; beizulegender Wert: 1.800.000€
3. Es darf nur bis zu den anfänglichen Anschaffungskosten zugeschrieben werden.
4. Anfängliche Anschaffungskosten sind 1.550.619€; es gibt keine höheren Anschaffungskosten, auf die zugeschrieben werden kann.
5. Entscheidung: Bilanzwert 1.550.619€.

Anmerkung:

§ 252 HGB: Immer Einzelbewertung, deshalb immer getrennte Bewertung von Grundstücken und Gebäuden.

Laufende Aufwendungen, jährliche Gebühren: Diese Kosten sind keine zurechnungsfähigen Ausgaben nach § 255 Abs. 1 HGB. Sie sind per Definition Aufwendungen und können deshalb in die Anschaffungskosten nicht einberechnet werden.