

# Aufgaben Grundstücke

## 1. Aufgabe

Die GmbH hat mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 2. Januar 01 ein unbebautes Grundstück im Hafengelände von der Rhenus-AG, Rendsburg (Schleswig Holstein), zum Kaufpreis in Höhe von 4.170.000 € erworben. Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren sind mit Kaufpreisfälligkeit am 15. Februar 01 auf die GmbH übergegangen.

Die Gebühren für die Beurkundung des Kaufvertrages und für die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch an den Notar und das Amtsgericht wurden am 31. Januar 01 in Höhe von 84.000 € (zzgl. der Umsatzsteuer für den Notar) berechnet. Mit Bescheid vom 25. Januar 01 wurde die Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 % zutreffender Höhe von 271.050 € festgesetzt.

Die Stadt Rendsburg erteilte am 13. Februar 01 zwei Gebührenbescheide über

- a) Ersterschließungskosten (Abschlusszahlung) in Höhe von 25.000 € und
- b) über die Baugenehmigung in Höhe von 10.000 €.

Die GmbH ließ in der Zeit vom 1. März 01 bis 30. November 01 durch ein Bauunternehmen ein Lager- und Bürogebäude schlüsselfertig errichten. Das Gebäude wurde ab 30. November 01 bezogen.

Die Baukosten beliefen sich auf 15.200.000 € zzgl. Umsatzsteuer.

Der Architekt berechnete für Planung, Statik und Bauüberwachung am 10. Dezember 01 350.000 zzgl. Umsatzsteuer.

Die GmbH ließ außerdem durch ein Spezialunternehmen eine Gleisanlage in das Grundstück einbauen. Die Baumaßnahme wurde am 30. Oktober 01 begonnen und am 29. Dezember 01 abgeschlossen. Die Gleisanlage wurde am 30. Dezember 01 in Betrieb genommen. Die Gleisanlage dient der Beförderung von Spielzeug auf Güterwagen der Eisenbahn zum Hafenbecken und vom Hafenbecken in das Betriebsgelände.

an Herstellungskosten fielen an: 80.000 €

Gleichzeitig ließ die GmbH an anderer Stelle des Grundstücks, ebenfalls durch ein Drittunternehmen, eine moderne Kranbahnanlage errichten. Die Bau- und Montagearbeiten konnten schon am 20. Dezember 01 abgeschlossen und die Anlage in Betrieb genommen werden.

Es fielen hierfür 300.000 € Herstellungskosten an.

Schließlich ließ die GmbH durch Tief- und Gartenbauunternehmen Wege- und Platzbefestigungen, Umzäunungen und Außenbeleuchtungen errichten. Die Anlagen wurden am 4. Dezember 01 abgenommen.

Die Herstellungskosten betragen 180.000 €.

Es sind folgende Nutzungsdauern anzunehmen:

Lager- und Bürogebäude	33 1/3 Jahre
Gleisanlage	30 Jahre
Kranbahnanlage	20 Jahre
Außenanlagen (Wege- und Platzbefestigungen, Umzäunungen und Beleuchtungen)	18 Jahre

Alle Aufwendungen sind bereits unter dem Posten „Anlagen im Bau“ erfasst; die auf die Leistungsbezüge gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer und die am Bilanzstichtag offenen Rechnungen aus Lieferungen und Leistungen wurden korrekt gebucht.

**Zusammenfassung der Zahlungsvorgänge**

Datum	Zweck	an	Höhe in €
15. Februar 01	Kaufpreis Grundstück	Veräußerer	4.170.000
15. Februar 01	Notargebühren und Gerichtsgebühren für Eigentumsumschreibung	Notar/Amtsgericht	84.000
28. Februar 01	Grunderwerbsteuer		271.050
3. März 01	Baugenehmigungsgebühr Erschließungskosten	Stadt Rendsburg	10.000 25.000
1. April 01	1.Abschlagszahlung	Bauunternehmen	5.000.000
1. Juli 01	2.Abschlagszahlung	Bauunternehmen	5.000.000
10. November 01	3.Restzahlung	Bauunternehmen	5.200.000
13. Dezember 01	Architektenkosten	Architekt	350.000
28. Dezember 01	Gleisanlagen	Spezialunternehmen	80.000
28. Januar 02	Wege- und Platzbefestigungen	Bauunternehmen	180.000
15. Februar 02	Kranbahnanlage	Bauunternehmen	300.000

Die Finanzierung des gesamten Projektes ist gesichert.

**Bearbeitungshinweise:**

- a) Beurteilen Sie den Sachverhalt unter Berücksichtigung der handels- und steuerrechtlichen Vorschriften und entwickeln Sie die zutreffenden Bilanzposten zum 31.12.01.
- b) Geben Sie die erforderlichen Buchungen an.

Hinweis: Auf die Umsatzsteuer ist nicht einzugehen.

## 2. Aufgabe

Die GmbH erwarb am 15. Februar 01 (Übergang von Nutzen und Lasten) ein an das Betriebsgrundstück in Nürnberg angrenzendes unbebautes Grundstück der Erbengemeinschaft Schmitz.

Für den Kauf hatte die GmbH folgende Aufwendungen:

- Übernahme einer Grundschuld 100.000 €
- Übereignung eines auf den Kaufpreis anzurechnenden Grundstücks mit dem gemeinen Wert von 320.000 €<sup>1</sup>
- Zahlung einer Leibrente an Frau Richter, beginnend am 1. März 01 in Höhe von monatlich 2.000 €<sup>2</sup>

<sup>1</sup>: Dieses unbebaute Grundstück war vor acht Jahren für 274.000 € angeschafft worden. Mit diesem Anschaffungswert stand es im Veräußerungszeitpunkt noch zu Buche. Sämtliche mit der Überlassung dieses Grundstückes an die Erbengemeinschaft Schmitz im Zusammenhang stehenden Kosten werden von den Erwerbern getragen.

<sup>2</sup>: Die erste Rentenzahlung an Frau Richter erfolgte am 2.1.02 in Höhe von 22.000 €.

Die Barwerte der Leibrente betragen (unstrittig)

zum 15. Februar 01	329.000 €
zum 31. Dezember 01	310.000 €

Die Grunderwerbsteuer von 3,5 % vom Wert der Gegenleistung wurde am 15. Mai 01 durch Bescheid festgesetzt, pünktlich entrichtet und als sonstiger betrieblicher Aufwand verbucht.

Außerdem fielen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes folgende Aufwendungen an:

- Notargebühren 3.000 €
- Gebühr des Grundbuchamtes für die Umschreibung 1.000 €

Die Aufwendungen wurden im Jahr 01 ebenfalls pünktlich gezahlt und als gewinnmindernder Aufwand verbucht. Die Zinsen der übernommenen Grundschuld wurden zutreffend berücksichtigt.

Auf dem unbebauten Grundstück wurde im Jahr 01 eine Lagerhalle errichtet. Für die Herstellung dieser Halle wurden Herstellungskosten von insgesamt 900.000 € aufgewendet und als geleistete Anzahlungen verbucht.

Darin sind enthalten

- Herstellungskosten für einen Lastenaufzug	100.000 €
- Herstellungskosten für eine Heizungs- und Lüftungsanlage	40.000 €
- Herstellungskosten für eine Feuerlöschanlage	20.000 €

Die Lagerhalle wurde Anfang November 01 fertiggestellt und am 10. Dezember 01 in Betrieb genommen.

Die Lagerhalle hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 25 Jahren, der Lastenaufzug eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 20 Jahren, die Heizungs- und Lüftungsanlage sowie die Feuerlöschanlage haben eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von jeweils zehn Jahren.

Alle genannten Beträge wurden pünktlich bezahlt.

**Bearbeitungshinweise:**

- a) Erläutern und berechnen Sie die Anschaffungskosten des unbebauten Grundstücks und die damit zusammenhängenden weiteren Posten in der Handels- und Steuerbilanz zum 31. Dezember 01. Nehmen Sie zu latente Steuern Stellung; der Steuersatz für latente Steuern beträgt 30 %.
- b) Nehmen Sie Stellung zu den handels- und steuerrechtlichen Ansatz- und Bewertungsvorschriften der Lagerhalle und entwickeln Sie alle Bilanzposten zum 31.12.01.
- c) Bilden Sie die erforderlichen Buchungen.

Hinweis: Auf die Umsatzsteuer ist nicht einzugehen.

### 3. Aufgabe

Die GmbH hat zur Erweiterung der Produktion im Jahre -01 ein benachbartes unbebautes Grundstück erworben. Im Dezember 00 wurde der Bauantrag für ein geplantes Produktionsgebäude gestellt.

Der Vertrag zur Errichtung des Gebäudes mit der May-Baubetreuungs-GmbH sah folgende Leistungen vor:

Erstellung Produktionsgebäude	1.810.000 €
Personenaufzug	75.000 €
Kassettendecke mit Beleuchtungsanlage für das Büro des Betriebsleiters	5.000 €
Parkplätze für die Pkw der Arbeitnehmer	<u>110.000 €</u>
Insgesamt	2.000.000 €

zuzüglich 19 % Umsatzsteuer

Auf Anforderung hat die GmbH insgesamt 1.900.000 € + 19 % Umsatzsteuer überwiesen und wie folgt gebucht:

Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.900.000 €
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorsteuer)	361.000 €
an Bank	2.261.000 €

Im Juli 01 wurde die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über die May-Baubetreuungs-GmbH mangels Masse abgelehnt.

Ein Sachverständiger stellte fest, dass die Bauleistungen zum 1. August 01 folgendem Stand entsprachen:

Produktionsgebäude	1.660.000 €
Personenaufzug	75.000 €
Kassettendecke mit Beleuchtungsanlage für das Büro des Betriebsleiters	4.000 €
Parkplätze für die Pkw der Arbeitnehmer	<u>61.000 €</u>
insgesamt	1.800.000 €

Darüber hinaus wies das Dach des Produktionsgebäudes schwere Mängel auf; die Kassettendecke musste abgebrochen und erneuert werden. Zur Baufertigstellung und zur Behebung der Mängel beauftragte die GmbH den Bauunternehmer Mörtel, der das Produktionsgebäude für 270.000 (Dachreparatur 50.000 €, Fertigstellung des Produktionsgebäudes 220.000 €), die Kassettendecke für 6.000 € und den Parkplatz für 45.000 € (jeweils zzgl. 19 % Umsatzsteuer) fertigstellte.

Bei der Fertigstellung des Parkplatzes wurden eigene Arbeitnehmer der GmbH herangezogen.

Die bei Eingang im Dezember sofort beglichene Rechnung des Bauunternehmers Mörtel wurde wie folgt gebucht:

Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	100.000 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	221.000 €
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorsteuer)	60.990 €
an Bank	381.990 €

Für die zur Fertigstellung des Parkplatzes herangezogenen eigenen Arbeitnehmer der GmbH sind Lohneinzelkosten in Höhe von 7.000 € angefallen und in den Personalaufwendungen enthalten. Die Fertigungsgemeinkosten betragen 200 v. H.

Produktionsgebäude und Pkw-Parkplatz wurden zum 1. Dezember 01 fertiggestellt.

Das Produktionsgebäude hat eine Nutzungsdauer von 40 Jahren, alle anderen Vermögensgegenstände haben eine Nutzungsdauer von jeweils zehn Jahren.

Für die genannten Vermögensgegenstände/Wirtschaftsgüter liegen niedrigere beizulegende Werte/niedrigere Teilwerte nicht vor.

**Bearbeitungshinweise:**

- a) Beurteilen Sie den Sachverhalt aus handels- und steuerrechtlicher Sicht und entwickeln Sie die Bilanzansätze zum 31.12.01.
- b) Führen Sie ggf. erforderliche Buchungen durch.

#### 4. Aufgabe

Die GmbH hat ein 3.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das an ihr Betriebsgelände unmittelbar angrenzt, zum Verkehrswert erworben. Der notariell beurkundete Kaufvertrag vom 28. März 01 sieht vor, dass Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren mit Wirkung vom 15. April 01 auf die GmbH übergegangen sind.

Der Kaufpreis betrug 300.000 €. Er wurde am 1. April 01 durch Banküberweisung beglichen.

Am 15. Juni 01 wurden 3,5 % Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten für Auflassungsvormerkung und Eigentumsumschreibung (10.500 € + 6.000 € zzgl. 912 € Umsatzsteuer) durch Banküberweisung beglichen.

Von dem Kaufpreis von 300.000 € entfallen 180.000 € auf den Grund und Boden. Das Gebäude, erbaut im Kalenderjahr 1938, war noch nicht verbraucht und enthielt zwei Wohnungen, die vom Voreigentümer für insgesamt 2.000 € monatlich vermietet worden waren. Die GmbH musste lt. Kaufvertrag und BGB in die bestehenden Mietverträge eintreten. Die Mieten für die Monate April bis September sind ordnungsgemäß gebucht.

Die GmbH zahlte an die weichenden Mieter bei Auszug am 30. September 01 eine einmalige Ablösungssumme von insgesamt 12.000 € durch Banküberweisung.

Am 1. Oktober 01 konnte die GmbH das Gebäude durch einen Unternehmer abreißen lassen. Die Abbruch- und Abräumkosten betragen 100.000 € zzgl. 19 v. H. USt und wurden am 15. November 01 beglichen.

Die GmbH will das Grundstück als Lagerplatz für die Lagerung von Spielzeug und für die Herstellung von hochwertigen Stofftieren nutzen. Dazu hat die GmbH mit eigenem Material und mit eigenen Arbeitnehmern eine Laderampe errichtet, deren Herstellungskosten 300.000 € betragen. Am 1. Dezember 01 erfolgte die Fertigstellung. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt zehn Jahre.

Zusätzlich ließ die GmbH das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun einzäunen. Hierfür hat die GmbH 20.000 € zzgl. 19 % Umsatzsteuer am 3. Dezember 01 durch Banküberweisung beglichen. Am 1. Dezember 01 erfolgte die Fertigstellung. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt 10 Jahre.

Die GmbH musste wegen Erneuerung des Kanalnetzes an diesem Grundstück lt. Bescheid der Stadt Nürnberg vom 6. Dezember 01 einen Ergänzungsbeitrag von 40.000 € aufwenden und hat diesen Betrag am 3. Januar 02 an die Stadtkasse überwiesen. Alle in 01 durch Banküberweisung beglichenen Beträge wurden über das Konto „geleistete Anzahlungen“ gebucht.

#### **Bearbeitungshinweise:**

- a) Nehmen Sie zum Ansatz und zur Bewertung des Grundstücks aus handels- und steuerrechtlicher Sicht Stellung.

- b) Entwickeln Sie die einzelnen Bilanzposten.
- c) Geben Sie die im Laufe des Jahres vorgenommenen Buchungen an (ausgenommen diejenigen für Mieteinnahmen).