

Lambert-Onlinekurse, Webinare, MindMaps, Podcasts und Videos

**Abbruchkosten – H 6.4 EStH
– die klausurrelevanten Fälle**

Bilanzierung nach Handels- und Steuerrecht

Aufgabe 20.12:

Die Bibu-AG erwirbt am 15.4.2021 mit notariellem Kaufvertrag ein Grundstück in Siegen (Müllerstraße) von 8000 qm Fläche. Besitz, Nutzen und Lasten gehen am gleichen Tag auf die Bibu-AG über. Der Kaufpreis wurde folgendermaßen erbracht:

Banküberweisung	500.000 €
Übereignung des unbebauten Grundstücks	
in der Schillerstraße an den Veräußerer	
zum gemeinen Wert	100.000 €.

Der Buchwert des Grundstücks in der Schillerstraße betrug 70.000 €. Es befand sich seit dem 13.6.2014 im Anlagevermögen der Bibu-AG. Auf dem Grundstück in der Müllerstraße befand sich eine Lagerhalle, die total verbraucht war (sowohl technisch als auch wirtschaftlich) und am 25.4.2021 abgerissen wurde. Trotzdem einigte man sich bei Kauf des Grundstücks darauf, dass 90 % des Kaufpreises auf Grund und Boden und die restlichen 10 % auf die abbruchreife Lagerhalle entfallen. Der Veräußerer des Grundstücks in der Schillerstraße stellte keine Umsatzsteuer in Rechnung.

Es fielen im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb noch folgende Kosten an:

Kosten für den Notar (netto):	8.000 €
Grundbuchgebühren:	700 €
Grunderwerbsteuer:	18.000 €
Vermessungsgebühren:	400 €
Abbruchkosten (netto):	30.000 €

Die Bibu-AG begann am 20.5. mit der Errichtung einer neuen Produktionshalle einschließlich einer Umzäunung (Antrag auf Baugenehmigung vom 1.5.2021). Die Fertigstellung erfolgte am 2.11.2021).

Die Schlussrechnung durch die bauausführende Unternehmung wiederum lautete wie folgt:

Erstellung einer Halle	1.500.000 €
Umzäunung	100.000 €
Zwischensumme	1.600.000 €
zzgl. 19 % Umsatzsteuer	304.000 €
Gesamtbetrag	1.904.000 €

Die Nutzungsdauer der Produktionshalle liegt bei 60 Jahren und der Umzäunung bei 15 Jahren.

Bearbeitungshinweis:

Nehmen Sie Stellung zu der handels- und steuerrechtlichen Bilanzierung. Entwickeln Sie die Bilanzposten zum 31.12.2021. Es sind hierbei keine Buchungen erforderlich.

Die Bibu-AG erstrebt nach Möglichkeit die Erstellung einer Einheitsbilanz. Wenn möglich, so möchte sie sich steuerrechtlich möglichst arm rechnen.

Lösung 20.12:

LAMBERT-METHODE:

In dieser Aufgabe sprechen wir über **folgende Themen**:

- Ansatz, Ausweis und Bewertung Grundstück
- § 6b EStG
- Tausch
- Abbruchkosten

Grund und Boden

Die Anschaffungskosten liegen bei $500.000 + 100.000 + 8.000 + 700 + 18.000 + 400 = 627.100 \text{ €}$.

Der Tausch gilt als Veräußerung (nach R 6b1 I 1 EStR) des unbebauten Grundstücks. Ein begünstigtes Wirtschaftsgut nach § 6b liegt vor (§ 6b IV 1 Nr. 2 EStG, der Rest ist auch erfüllt). Der Veräußerungsgewinn beträgt $100.000 - 70.000 = 30.000 \text{ €}$. Der Steuerbilanzansatz ist folglich 597.100 €. Nach § 60 II EStDV muss der handelsrechtliche Jahresüberschuss um 30.000 € nach unten korrigiert werden, um den steuerrechtlich richtigen Jahresüberschuss zu erhalten.

Neue Produktionshalle

Zunächst wollen wir die Herstellungskosten der neuen Produktionshalle berechnen. Fraglich ist hier der Umgang mit dem Abbruch der alten Lagerhalle. Wir befinden uns in Fall 3 von H 6.4 EStH „Abbruchkosten“ (Erwerb mit Abbruchabsicht).

LAMBERT-METHODE:

Beachte im Übrigen, dass die **Höhe der Abbruchkosten** von 30.000 € nichts zu tun hat mit der **Höhe der aufgedeckten stillen Reserve** von oben, auch in Höhe von 30.000 €.

Zweimal dieselbe Zahl, aber zwei völlig unterschiedliche Baustellen ...

Die alte Lagerhalle war objektiv wertlos, also Buchst. b. Für die Abbruchkosten (also die 30.000 €) gilt nun aber (nach Buchst. b) der Buchst. a) entsprechend. Dies bedeutet, dass (weil der Abbruch des alten Gebäudes mit der Herstellung eines neuen Wirtschaftsguts in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhang steht) die Abbruchkosten von 30.000 € Teil der Herstellungskosten des neuen Wirtschaftsguts, also der neuen Lagerhalle, sind.

Die Herstellungskosten betragen mithin $1.500.000 + 30.000 = 1.530.000$ €, die Abschreibungen liegen bei $(1/60) \cdot (2/12) \cdot 1.530.000 = 4.250$ € - steuerrechtlich hingegen $0,03 \cdot (2/12) \cdot 1.530.000 = 7.650$ €. Der handelsrechtliche Wertansatz beträgt also 1.525.750 €, der steuerrechtliche hingegen 1.522.350 €, nach § 60 II EStDV wird der handelsrechtliche Jahresüberschuss um 3.400 € nach unten korrigiert.

Außenanlage

Die Herstellungskosten liegen bei 100.000 €, die Abschreibungen bei $(100.000/15) \cdot (2/12) = 1.111,11$ € und der Wertansatz daher bei 98.888,89 €.

In 12 Monaten zum Bilanzbuchhalter. Mit Lambert.

Wie bereitest Du Dich mit Lambert optimal auf Deine **Bilanzbuchhalterprüfung** vor?

Als Einstieg haben wir für Dich unsere **Onlinekurse**, die Dich inhaltlich auf den Stoff der Prüfung vorbereiten. Du lernst hier mit Lehrtexten, Multiple-Choice-Fragen, Aufgaben auf Klausurniveau und vielen zusätzlichen Lambert-Videos, die Dir den Stoff nahe bringen. In unseren **MindMaps** mit mehr als **300 Erklärvideos** für jede einzelne MindMap haben wir die Inhalte der einzelnen Prüfungen für Dich bereits zusammengefasst, gehirngerecht und merk-würdig als Rote Fäden. In weiteren drei **Skripten** stehen Dir außerdem unsere **9 Klausuren** mit ausführlichen Lösungen und 70 Erklärvideos sowie die **Paragraphenketten** für Buchführung und für Steuern zur Verfügung. Einige Monate vor der Prüfung haben wir dann zusätzlich die **Fachwebinare** für Dich am Start – jedes Fach einzeln – als Webinar mit Daniel Lambert. Hier lernst du im Unterricht nochmal das ganze zusammengefasst und auf den Punkt gebracht. Einige Tage vor der Prüfung haben wir für Dich zusätzlich die **Klausurwebinare**, welche Dir den letzten Schliff für Deine Prüfung verleihen. Letzte Tipps, Tricks und prüfungsrelevante Infos geben Dir den letzten Schwung und die letzte Sicherheit für Deine Klausuren.

Während des Lernprozesses kannst du (und solltest!) zusätzlich unsere **Gratiswebinare**, unsere **Videos** bei YouTube und unsere **Podcasts** z.B. bei Spotify oder iTunes für Deine Vorbereitung heranziehen.

Möglicherweise ist kurz oder länger vor der Prüfung, auch der **Einzelunterricht** bei Daniel Lambert etwas für Dich.

Webinare und Onlinekurse auch im Abonnement.

www.daniel-lambert.de/bilanzbuchhalter

Klausurtipps für Bilanzbuchhalter

- **auf unserer Homepage**

- ◊ in unserer Rubrik „Klausurtipps für Bilanzbuchhalter“
- ◊ in unserer Reihe „Jeden Tag ein neues Video“

- **in unseren Onlinekursen**

in den Klausurennecken in jedem einzelnen Onlinekurs

- **in den 8 Fachwebinaren**

zu jedem einzelnen Fach der Bilanzbuchhalterprüfung

- **in den 3 Klausurwebinaren**

Unsere Druckskripte – für Bilanzbuchhalter

- alles zusätzlich mit insg. 600 ausführlichen Erklärvideos -

Roter Faden – MindMaps

gehirn-gerechtes Lernen der prüfungsrelevanten Fächer für Bilanzbuchhalter

Paragraphenketten Steuerrecht

das Grundgerüst für Deine Steuerprüfung. Für die AO, ESt, LSt, KSt, GewSt, USt und Internationales Steuerrecht

Paragraphenketten Buchführung

das Grundgerüst für Bilanzierung nach Handels- und Steuerrecht

9 Klausuren – mit ausführlichen Lösungen

zum zusätzlichen Üben der prüfungsrelevanten Themen in allen 16 Prüfungsfächern

www.daniel-lambert.de/bilanzbuchhalter