



Flachschule Narrenhochburg  
University of Denied Sciences

<https://www.prof-mueller.net/noteninflation>

Prof. Dr. Werner M ü l l e r

Jahresabschluss nach HGB

<https://www.prof-mueller.net/beruf/jahresabschluss/>

6. Sachanlagen

# A. Anlagevermögen:

## I. Immaterielle Vermögensgegenstände

...

## II. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken
2. technische Anlagen und Maschinen
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

## III. Finanzanlagen

...

# Grundstücke und Bauten

Was ist der Vermögens-  
„Gegenstand“ ?

- Bauten : Gebäude

# Bauten : Gebäude

Bauten sind

- fest mit Grund und Boden verbunden

# Bauten : Gebäude

Bauten sind

- fest mit Grund und Boden verbunden

Gebäude sind

- fest mit Grund und Boden verbunden

# Bauten : Gebäude

Bauten sind

- fest mit Grund und Boden verbunden

Gebäude sind

- fest mit Grund und Boden verbunden
- bieten durch räumliche Umschließung Schutz vor äußeren Einwirkungen

# Bauten : Gebäude

Bauten sind

- fest mit Grund und Boden verbunden

Gebäude sind

- fest mit Grund und Boden verbunden
- bieten durch räumliche Umschließung Schutz vor äußeren Einwirkungen
- erlauben den dauernden Aufenthalt von Menschen

# Grundstücke und Bauten

Was ist der Vermögens-  
„Gegenstand“ ?

- Bauten : Gebäude
- Betriebsvorrichtungen



# Betriebsvorrichtungen

- ... dienen dem Betriebszweck und nicht der Gebäudenutzung

# Betriebsvorrichtungen

- ... dienen dem Betriebszweck und nicht der Gebäudenutzung
- ... sind i.d.R. fest mit einem Gebäude verbunden und damit rechtlich Teil des Grundstücks

# Betriebsvorrichtungen

- ... dienen dem Betriebszweck und nicht der Gebäudenutzung
- ... sind i.d.R. fest mit einem Gebäude verbunden und damit rechtlich Teil des Grundstücks
- ... werden als technische Anlagen oder andere Anlagen bilanziert

# Betriebsvorrichtungen

- ... dienen dem Betriebszweck und nicht der Gebäudenutzung
- ... sind i.d.R. fest mit einem Gebäude verbunden und damit rechtlich Teil des Grundstücks
- ... werden als technische Anlagen oder andere Anlagen bilanziert
- ... gelten als bewegliche Wirtschaftsgüter

# Grundstücke und Bauten

Was ist der Vermögens-  
„Gegenstand“ ?

- Bauten : Gebäude
- Betriebsvorrichtungen
- Außenanlagen

# Außenanlagen

- ... sind keine Gebäude, aber Bauten

# Außenanlagen

- ... sind keine Gebäude, aber Bauten
- ... dienen der Nutzung des Grundstücks

# Außenanlagen

- ... sind keine Gebäude, aber Bauten
- ... dienen der Nutzung des Grundstücks
- ... sind eigene unbewegliche Wirtschaftsgüter



# Außenanlagen

- ... sind keine Gebäude, aber Bauten
- ... dienen der Nutzung des Grundstücks
- ... sind eigene unbewegliche Wirtschaftsgüter
- ... z.B. Wege, Grünanlagen, Zäune, Leitungssysteme zwischen Gebäuden

# Grundstücke und Bauten

Was ist der Vermögens-  
„Gegenstand“ ?

- Bauten : Gebäude
- Betriebsvorrichtungen
- Außenanlagen
- Gebäudeteile

# Selbständige Gebäudeteile

- bei gemischter Eigennutzung und Vermietung

# Selbständige Gebäudeteile

- bei gemischter Eigennutzung und Vermietung
- für eigene betriebliche Zwecke genutzt

# Selbständige Gebäudeteile

- bei gemischter Eigennutzung und Vermietung
- für eigene betriebliche Zwecke genutzt
- für fremde betriebliche Zwecke genutzt  
= vermietete betriebliche Räume / Büros

# Selbständige Gebäudeteile

- bei gemischter Eigennutzung und Vermietung
- für eigene betriebliche Zwecke genutzt
- für fremde betriebliche Zwecke genutzt  
= vermietete betriebliche Räume / Büros
- für fremde Wohnzwecke genutzt  
= vermietete Wohnungen

# Selbständige Gebäudeteile

- bei gemischter Eigennutzung und Vermietung
- für eigene betriebliche Zwecke genutzt
- für fremde betriebliche Zwecke genutzt  
= vermietete betriebliche Räume / Büros
- für fremde Wohnzwecke genutzt  
= vermietete Wohnungen (auch an Gesellschafter)
- vom Einzelunternehmer genutzte Wohnung ist notwendiges Privatvermögen

# Grundstücke und Bauten

Was ist der Vermögens-  
„Gegenstand“ ?

- Bauten : Gebäude
  - Betriebsvorrichtungen
  - Außenanlagen
  - Gebäudeteile
- = Tendenz zur  
Aufteilung



# Grundstücke und Bauten

Was ist der Vermögens-  
„Gegenstand“ ?

- Bauten : Gebäude
  - Betriebsvorrichtungen
  - Außenanlagen
  - Gebäudeteile
- = Tendenz zur  
Aufteilung

- Herstellung oder  
Erhaltung?

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb ohne Abbruchabsicht  $\Rightarrow$  Aufwand

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb ohne Abbruchabsicht  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb mit Abbruchabsicht und

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb ohne Abbruchabsicht  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb mit Abbruchabsicht und
- ... werthaltiges Gebäude

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb ohne Abbruchabsicht  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb mit Abbruchabsicht und
- ... werthaltiges Gebäude  
 $\Rightarrow$  Herstellungskosten des neuen Gebäudes

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb ohne Abbruchabsicht  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb mit Abbruchabsicht und
- ... werthaltiges Gebäude  
 $\Rightarrow$  Herstellungskosten des neuen Gebäudes
- ... objektiv wertloses Gebäude

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb ohne Abbruchabsicht  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb mit Abbruchabsicht und
  - ... werthaltiges Gebäude  
 $\Rightarrow$  Herstellungskosten des neuen Gebäudes
  - ... objektiv wertloses Gebäude  
 $\Rightarrow$  Anschaffungskosten des Grund und Bodens



# Grundstücke und Bauten

Was ist der Vermögens-  
„Gegenstand“ ?

- Bauten : Gebäude
- Betriebsvorrichtungen
- Außenanlagen
- Gebäudeteile

= Tendenz zur  
Aufteilung

- Herstellung oder Erhaltung?
- Behandlung von Abbruchkosten?
- Abgang oder Wertminderung => teilweise Abschreibung?

# Abgang oder Wertminderung

teilweiser Abgang:

- mengenmäßig weniger vorhanden

außerplanmäßige  
Abschreibung

- mengenmäßig gleich

# Abgang oder Wertminderung

teilweiser Abgang:

- mengenmäßig weniger vorhanden
- sonst. betr. Aufwand

außerplanmäßige  
Abschreibung

- mengenmäßig gleich
- Abschreibung (AfaA)

# Abgang oder Wertminderung

teilweiser Abgang:

- mengenmäßig weniger vorhanden
- sonst. betr. Aufwand
- bei Wiederaufbau nachträgliche Herstellungskosten

außerplanmäßige Abschreibung

- mengenmäßig gleich
- Abschreibung (AfaA)
- bei Reparatur Wertaufholung (Zuschreib.)

# Erhaltung oder Herstellung

- § 255 Abs. 2 HGB: ... für die Herstellung eines Vermögensgegenstands, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung ...

# Erhaltung oder Herstellung

- § 255 Abs. 2 HGB: ... für die Herstellung eines Vermögensgegenstands, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung ...
- funktionsgleicher Ersatz = Erhaltung, auch bei Verbesserung

# Erhaltung oder Herstellung

- § 255 Abs. 2 HGB: ... für die Herstellung eines Vermögensgegenstands, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung ...
- funktionsgleicher Ersatz = Erhaltung, auch bei Verbesserung
- Verlängerung der Nutzungsdauer = Herstellung

# Erhaltung oder Herstellung

- § 255 Abs. 2 HGB: ... für die Herstellung eines Vermögensgegenstands, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung ...
- funktionsgleicher Ersatz = Erhaltung, auch bei Verbesserung
- Verlängerung der Nutzungsdauer = Herstellung
- Sonderfall: anschaffungsnaher Erhaltungsaufwand



# Grundstücke und Bauten

Was ist der Vermögens-  
„Gegenstand“ ?

- Bauten : Gebäude
  - Betriebsvorrichtungen
  - Außenanlagen
  - Gebäudeteile
- = Tendenz zur  
Aufteilung

- Herstellung oder Erhaltung?
- Behandlung von Abbruchkosten?

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb ohne Abbruchabsicht  $\Rightarrow$  Aufwand

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb ohne Abbruchabsicht  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb mit Abbruchabsicht und

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb ohne Abbruchabsicht  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb mit Abbruchabsicht und
- ... werthaltiges Gebäude

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb ohne Abbruchabsicht  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb mit Abbruchabsicht und
- ... werthaltiges Gebäude  
 $\Rightarrow$  Herstellungskosten des neuen Gebäudes

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb ohne Abbruchabsicht  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb mit Abbruchabsicht und
- ... werthaltiges Gebäude  
 $\Rightarrow$  Herstellungskosten des neuen Gebäudes
- ... objektiv wertloses Gebäude

# Abbruchkosten (+ Restwert)

- selbst hergestellt  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb ohne Abbruchabsicht  $\Rightarrow$  Aufwand
- Erwerb mit Abbruchabsicht und
  - ... werthaltiges Gebäude  
 $\Rightarrow$  Herstellungskosten des neuen Gebäudes
  - ... objektiv wertloses Gebäude  
 $\Rightarrow$  Anschaffungskosten des Grund und Bodens



# Grundstücke und Bauten

Was ist der Vermögens-  
„Gegenstand“ ?

- Bauten : Gebäude
- Betriebsvorrichtungen
- Außenanlagen
- Gebäudeteile

= Tendenz zur  
Aufteilung

- Herstellung oder Erhaltung?
- Behandlung von Abbruchkosten?
- Abgang oder Wertminderung => teilweise Abschreibung?

# Abgang oder Wertminderung

teilweiser Abgang:

- mengenmäßig weniger vorhanden

außerplanmäßige  
Abschreibung

- mengenmäßig gleich

# Abgang oder Wertminderung

teilweiser Abgang:

- mengenmäßig weniger vorhanden
- sonst. betr. Aufwand

außerplanmäßige  
Abschreibung

- mengenmäßig gleich
- Abschreibung (AfaA)

# Abgang oder Wertminderung

teilweiser Abgang:

- mengenmäßig weniger vorhanden
- sonst. betr. Aufwand
- bei Wiederaufbau nachträgliche Herstellungskosten

außerplanmäßige Abschreibung

- mengenmäßig gleich
- Abschreibung (AfaA)
- bei Reparatur Wertaufholung (Zuschreib.)

# Grundstück + Gebäude

- rechtlich ein Gegenstand lt. Grundbuch

# Grundstück + Gebäude

- rechtlich ein Gegenstand lt. Grundbuch
- wirtschaftlich zwei getrennte Vermögensgegenstände

# Grundstück + Gebäude

- rechtlich ein Gegenstand lt. Grundbuch
- wirtschaftlich zwei getrennte Vermögensgegenstände  
+ Grund und Boden: nicht abnutzbar

# Grundstück + Gebäude

- rechtlich ein Gegenstand lt. Grundbuch
- wirtschaftlich zwei getrennte Vermögensgegenstände
  - + Grund und Boden: nicht abnutzbar
  - + Gebäude: über 50 Jahre abschreiben



# Grundstück + Gebäude

- rechtlich ein Gegenstand lt. Grundbuch
- wirtschaftlich zwei getrennte Vermögensgegenstände
  - + Grund und Boden: nicht abnutzbar
  - + Gebäude: über 50 Jahre abschreiben
- Kaufpreis + Nebenkosten aufteilen

# Anschaffungskosten (§ 255 Abs. 1 HGB)

Anschaffungskosten sind die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können.

# Anschaffungskosten (§ 255 Abs. 1 HGB)

Anschaffungskosten sind die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können. Zu den Anschaffungskosten gehören auch die Nebenkosten sowie die nachträglichen Anschaffungskosten. Anschaffungspreisminderungen, die dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können, sind abzusetzen.

# Beispiel: Haus gekauft

• Kaufpreis Haus	500.000
• Grunderwerbsteuer	25.000
• Gericht + Notar	5.000
• Wand entfernt	3.500
• neues Firmenschild	1.500
• Wände neu gestrichen	5.000
	540.000

wie wird der Vorgang bilanziert?

# L ö s u n g

• Kaufpreis Haus	500.000	
• Grunderwerbsteuer	25.000	
• Gericht + Notar	5.000	530.000 *
• Wand entfernt	3.500	Aufwand
• neues Firmenschild	1.500	bewegliches Wirtschaftsgut
• Wände neu gestrichen	5.000	Aufwand
	540.000	

\* aufteilen

# Bewegliches Anlagevermögen

- Anlagen = komplex
- Technische Anlagen und Maschinen

# Bewegliches Anlagevermögen

- Anlagen = komplex
- Technische Anlagen und Maschinen von
- anderen Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung abgrenzen

# Bewegliches Anlagevermögen

- Anlagen = komplex
- Technische Anlagen und Maschinen von
- anderen Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung abgrenzen
- Merkmal „Technik“ und „Anlage“



# Bewegliches Anlagevermögen

- Anlagen = komplex
- Technische Anlagen und Maschinen von
- anderen Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung abgrenzen
- Merkmal „Technik“ und „Anlage“  
=> nichttechnisch = ggf. andere Anlage

# Bewegliches Anlagevermögen

- Anlagen = komplex
- Technische Anlagen und Maschinen von
- anderen Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung abgrenzen
- Merkmal „Technik“ und „Anlage“
  - => nichttechnisch = ggf. andere Anlage
  - => klein und transportierbar = Betriebsausstattung

# Bewegliches Anlagevermögen

- Anlagen = komplex
- Technische Anlagen und Maschinen von
- anderen Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung abgrenzen
- Merkmal „Technik“ und „Anlage“
  - => nichttechnisch = ggf. andere Anlage
  - => klein und transportierbar = Betriebsausstattung
  - => groß und faktisch unbeweglich = Maschine

# Abschreibungen

- Gebäude: 2 % der Anschaffungskosten

# Abschreibungen

- Gebäude: 2 % der Anschaffungskosten
- nachträgliche Herstellungskosten verlängern die Abschreibungsdauer

# Abschreibungen

- Gebäude: 2 % der Anschaffungskosten
- nachträgliche Herstellungskosten verlängern die Abschreibungsdauer
- bewegliche Wirtschaftsgüter: feste Nutzungsdauer

# Abschreibungen

- Gebäude: 2 % der Anschaffungskosten
- nachträgliche Herstellungskosten verlängern die Abschreibungsdauer
- bewegliche Wirtschaftsgüter: feste Nutzungsdauer
- nachträgliche Herstellungskosten erhöhen den Abschreibungsbetrag

# Abschreibungen

- Gebäude: 2 % der Anschaffungskosten
- nachträgliche Herstellungskosten verlängern die Abschreibungsdauer
- bewegliche Wirtschaftsgüter: feste Nutzungsdauer
- nachträgliche Herstellungskosten erhöhen den Abschreibungsbetrag
- Restbuchwert : Restnutzungsdauer



# Abschreibungen

- Gebäude: 2 % der Anschaffungskosten
- nachträgliche Herstellungskosten verlängern die Abschreibungsdauer
- bewegliche Wirtschaftsgüter: feste Nutzungsdauer
- nachträgliche Herstellungskosten erhöhen den Abschreibungsbetrag
- Restbuchwert : Restnutzungsdauer
- nachträgliche Herstellungskosten werden für das ganze Jahr abgeschrieben (nicht zeitanteilig)

# Anlagen im Bau

- schwebende Vermögensgegenstände
- keine planmäßige Abschreibung

# Anlagen im Bau

- schwebende Vermögensgegenstände
- keine planmäßige Abschreibung
- nicht nur bauliche Anlagen
- Gegenstand ist das Herstellungsprojekt

# Anlagen im Bau

- schwebende Vermögensgegenstände
- keine planmäßige Abschreibung
- nicht nur bauliche Anlagen
- Gegenstand ist das Herstellungsprojekt
- nach Fertigstellung auf neue Gegenstände umbuchen