

Eröffnungsbilanz der Gemeinde Neuhausen a.d.F. zum 01.01.2019

1. Meilensteine NKHR-Umstellung

kommunalen Steuerung

Handlungsempfehlung auf der Grundlage des
Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens
(NKHR) in Baden-Württemberg

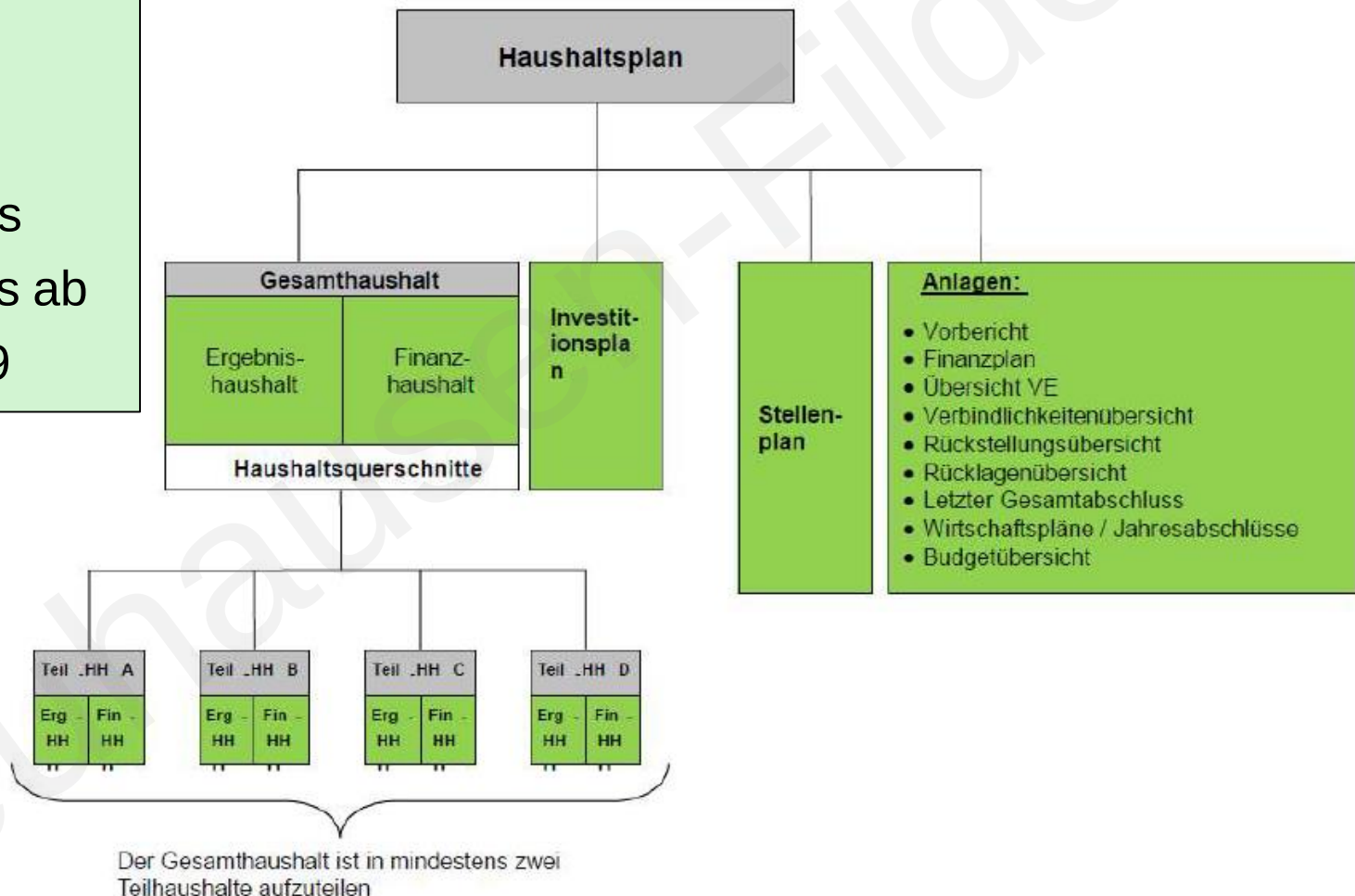
I. Meilenstein:

Steuerung über Ziele
und Maßnahmen seit
dem Jahr 2015



II. Meilenstein:

Einführung der kommunalen Doppik mit Umstellung des Haushaltsplans ab dem Jahr 2019



III. Meilenstein:

Aufstellung der Eröffnungsbilanz
zum 01.01.2019



2. Neuhausens Weg ins NKHR

- Beginn Vorarbeiten 2010
- Beginn Aufbau lfd. Anbu (6-Jahres-Regelung)
- **Sukzessive Bewertung des „Altvermögens“**
- Regelmäßige Information des Gemeinderats (z.B. 79/2016, 107/2017, 122/2018)
- Verlängerung Umstellungszeitpunkt durch Gesetzgeber → Neuhausen: Umstellung zum 01.01.2019
- Feststellung EÖB am 23.04.2024



Bewertung „Altvermögen“

- „Altvermögen“: alles Vermögen, das bereits vor 2010 im Vermögen der Gemeinde war
- Mengenmäßige Erfassung des zu bewertenden Vermögens (Gebäude, Straßen, Äcker usw.)
- ca. 1.000 Grundstücke (bebaut und unbebaut)
- Städtische Gebäude (Verwaltung, Schule, KiTa, Asyl)
- Infrastruktur (Straßen, Wege, Kinderspielplätze)
- Sport (Freibad, Stadion)



Basis für die
Abschrei-
bungen im
Haushalts-
plan

Haushaltsplan 2024:

Nr.	Gesamtergebnishaushalt Ertrags- und Aufwandsarten	Ergebnis 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Finanzplanung		
					Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		1	2	3	4	5	6
1 +	Steuern und ähnliche Abgaben	26.880.172	23.823.000	26.728.000	27.593.000	29.243.000	29.903.000
2 +	Zuweisungen u. Zuwendungen, Umlagen	8.158.039	7.718.030	7.414.530	5.554.530	7.594.530	6.984.530
3 +	Aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge	0	523.900	667.600	646.100	631.700	606.900
4 +	Sonstige Transfererträge	0	0	0	0	0	0
5 +	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen	3.038.889	3.218.250	3.980.300	3.371.750	3.402.750	3.433.750
6 +	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	1.813.280	1.958.700	1.982.640	1.288.640	1.287.640	1.287.640
7 +	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	136.369	119.650	145.300	138.700	140.700	141.700
8 +	Zinsen und ähnliche Erträge	28.039	22.600	190.600	189.600	88.600	87.600
9 +	Aktiviert Eigenleistungen und Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0
10 +	Sonstige ordentliche Erträge	562.194	617.000	624.200	597.200	624.200	624.200
11 =	Ordentliche Erträge	40.606.982	38.001.130	41.733.170	39.379.520	43.013.120	43.069.320
12 -	Personalaufwendungen	-8.073.692	-9.550.000	-10.890.000	-11.410.000	-11.940.000	-12.535.000
13 -	Versorgungsaufwendungen	0	0	0	0	0	0
14 -	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-5.008.123	-6.886.960	-6.808.560	-5.307.560	-5.304.560	-5.141.560
15 -	Abschreibungen	-107.822	-2.959.600	-3.871.600	-3.646.500	-3.576.400	-3.533.000
16 -	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-29.320	-409.000	-331.000	-361.000	-346.000	-726.000
17 -	Transferaufwendungen	-15.022.211	-16.630.684	-20.523.900	-22.306.900	-20.546.900	-20.226.900
18 -	Sonstige ordentliche Aufwendungen	-1.680.826	-1.914.886	-2.008.110	-1.847.560	-1.799.260	-1.806.860
19 =	Ordentliche Aufwendungen	-29.921.995	-38.351.130	-44.433.170	-44.879.520	-43.513.120	-43.969.320
20 =	Veranschlagtes ordentliches Ergebnis	10.684.987	-350.000	-2.700.000	-5.500.000	-500.000	-900.000
21 +	Außerordentliche Erträge	55.015	0	0	0	0	0
22 -	Außerordentliche Aufwendungen	-328	0	0	0	0	0
23 =	Veranschlagtes Sonderergebnis	54.687	0	0	0	0	0
24 =	Veranschlagtes Gesamtergebnis	10.739.674	-350.000	-2.700.000	-5.500.000	-500.000	-900.000

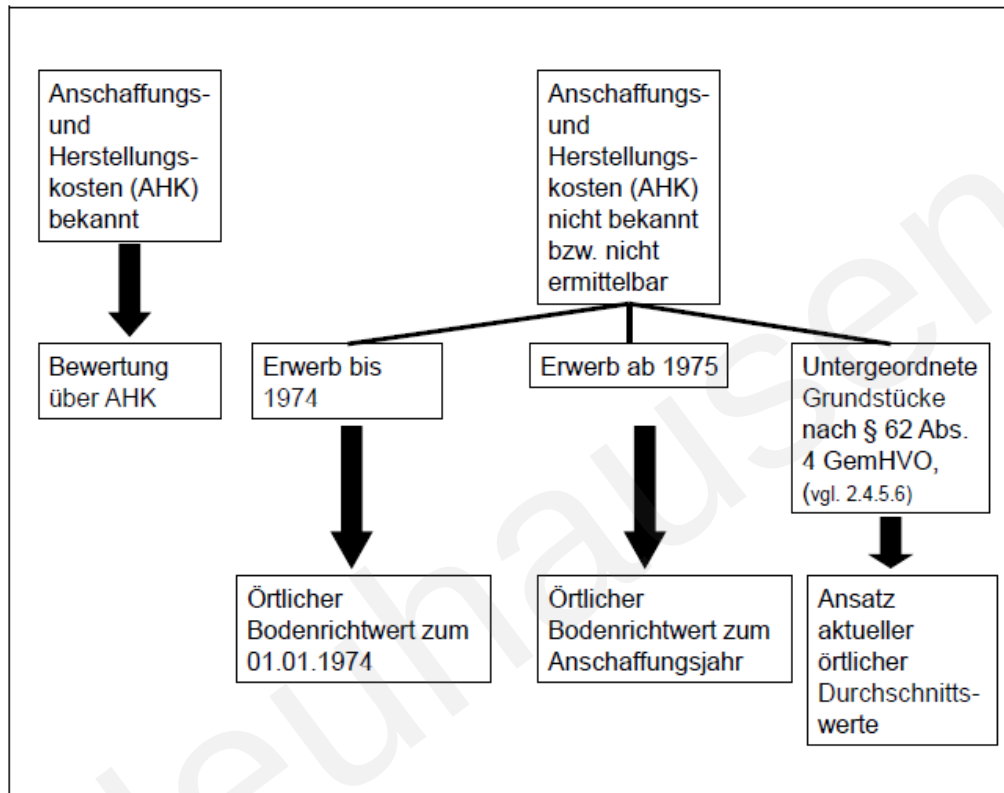
3. Regelungen zur Bewertung

- Gesetzliche Regelungen (vor allem GemO + GemHVO)
- Verwaltungsvorschrift zum Produkt- und Kontenrahmen
- Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des NKHRs in Baden-Württemberg
- Abschreibungstabelle für Baden-Württemberg

- Grundsatz gem. § 91 Abs. 4 GemO:
Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen anzusetzen. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag und Rückstellungen in Höhe des Betrags anzusetzen, der nach vernünftiger Beurteilung notwendig ist.

→ § 62 GemHVO: Sonderregelungen und Vereinfachungen für die erstmalige Bewertung für die Eröffnungsbilanz

Beispiel Bewertung Grund und Boden



Besonderheit Grundstücke
mit einer dauerhaften
öffentlichen Zweckbindung
→ Abschlag in Höhe von
50%



Grünflächen und Spielplätze, z.B. Ochsen Garten



Wald



Acker

Beispiel Bewertung Gebäude

- Grundsatz: Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- Als Erfahrungswert kann die Bewertung mit dem rückindizierten Gebäudeversicherungswert durchgeführt werden



Gaststätten, z.B. Saalbau



Verwaltungsgebäude

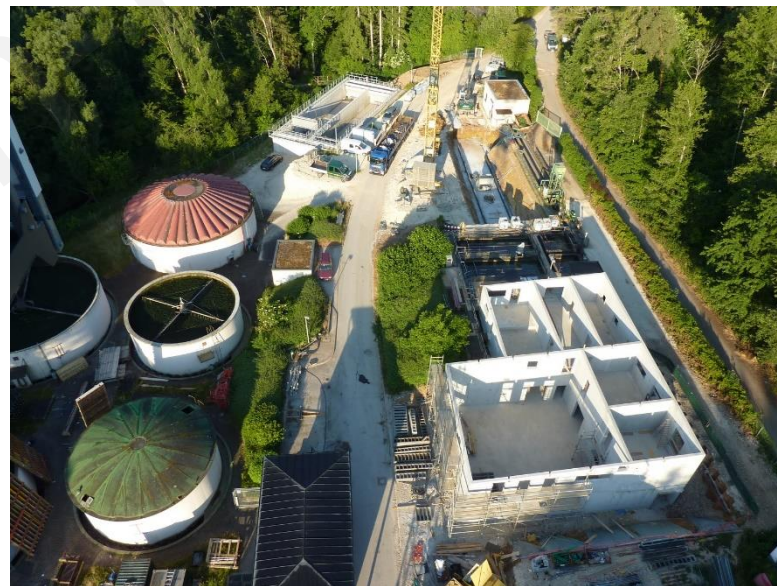


Vereinsgebäude



KiTas und Schulen, z.B. MOS

Vermögen der Gemeinde



und vieles vieles mehr...



4. Eröffnungsbilanz

Aktivseite		01.01.2019 EUR	Passivseite		01.01.2019 EUR
1 Vermögen		124.121.568,22	1 Eigenkapital		99.091.410,22
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände		86.234,78	1.1 Basiskapital		99.091.410,22
1.2 Sachvermögen		98.022.904,02	2 Sonderposten		17.837.072,90
1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Recht		13.557.367,77	2.1 für Investitionszuweisungen		7.743.896,93
1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		40.111.808,80	2.2 für Investitionsbeiträge		5.732.946,51
1.2.3 Infrastrukturvermögen		38.216.494,99	2.3 für Sonstiges		4.360.229,46
1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler		47.675,98	3 Rückstellungen		827.581,05
1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge		563.488,14	3.1 Lohn- und Gehaltsrückstellungen		216.726,97
1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung		638.818,71	3.4 Gebührenüberschussrückstellungen		610.854,08
1.2.8 Vorräte		76.399,38	4 Verbindlichkeiten		4.630.427,38
1.2.9 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau		4.810.850,25	4.2 Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen		1.415.135,00
1.3 Finanzvermögen		26.012.429,42	4.3 Verbindlichkeiten, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen		3.000.000,00
1.3.2 Sonstige Beteiligungen und Kapitaleinlagen in Zweckverbänden, Stiftungen oder anderen kommunalen Zusammenschlüssen		80.045,48	4.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		142.377,83
1.3.3 Sondervermögen		250.000,00	4.6 Sonstige Verbindlichkeiten		72.914,55
1.3.4 Ausleihungen		856.697,97	5 Passive Rechnungsabgrenzungsposten		1.775.341,32
1.3.5 Wertpapiere		10.515.470,56			
1.3.6 Öffentlich-rechtliche Forderungen, Forderungen aus Transferleistungen		2.662.061,38			
1.3.7 Privatrechtliche Forderungen		1.074.479,67			
1.3.8 Liquide Mittel		10.573.684,36			
2 Abgrenzungsposten		40.265,65			
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		40.265,65			
Bilanzsumme		124.161.832,87	Bilanzsumme		124.161.832,87

5. Ausblick

- Öffentliche Auslegung
- Überörtliche Prüfung durch GPA
- Prüfungsbeanstandungen sind gem. § 63 GemHVO in nachfolgenden JA zu berichtigen
- Im Herbst 2024 ist geplant den JA 2019 festzustellen

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



FRAGEN?

BACK UP FOLIEN

Themen

1. Regelungen zur Bewertung
2. Neuhausens Weg ins NKHR
3. Eröffnungsbilanz zum 01.01.2019
4. Ausblick

4. Erläuterung einzelner Bilanzpositionen

- Aufzeigen der rechtlichen Vorgaben bei der Bewertung
- Beispiele

I. Unbebaute Grundstücke

- Definition: Unbebaute Grundstücke, sind Grundstücke auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden oder die von Dritten bebaut sind (z.B. Erbpacht)
- 4 Unterkategorien:
 - Grünflächen
 - Ackerland
 - Wald
 - Sonstige unbebaute Grundstücke

I.1 Grünflächen

- Bewertung mit dem örtlichen Durchschnittswert in Höhe von 6,77 € / m²
- 28 Grundstücke
- Spielplätze und Ochsen Garten



I.2 Ackerland

- Bewertung mit dem örtlichen Durchschnittswert in Höhe von 6,77 € / m²
- über 350 Grundstücke
- mehr als 620.000 m²



I.3 Wald

- Grund und Boden: 2.600,00 € je Hektar oder 0,26 € / m²
- Aufwuchs: 8.200,00 € je Hektar oder 0,82 € / m²
- Abstimmung der Werte mit dem Forstamt
- Keine Abschreibung des Aufwuchs aufgrund nachhaltiger Waldbewirtschaftung
- 21 Grundstücke
- ca. 235.000 m²



I.4 sonstige unbebaute Grundstücke

- umfasst werthaltige und nicht werthaltige Grundstücke
- Werthaltige Grundstücke:
 - Bauplätze
 - Grundstücke die von Dritten bebaut sind (Erbpacht)
- nicht werthaltige Grundstücke:
 - Graben
 - Unland
- ca. 100 Grundstücke

II. Bebaute Grundstücke

- Definition: Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude oder sonstige Aufbauten befinden
- Getrennte Bewertung von Grund und Boden sowie Gebäude
- 5 Unterkategorien:
 - Wohnbauten
 - Soziale Einrichtungen
 - Schulen
 - Kultur-, Sport-, Freizeit- und Gartenanlagen
 - Dienst- und Geschäftsgebäude

Beispiel: Flurstück 198/0 Schloßplatz 1, Rathaus

NKHR Umstellung Neuhausen auf den Fildern - Vermögensbewertung				
Hier: Bewertungsdeckblatt für gemeindeeigene Grundstücke				
Datum der Bewertung:	12.09.2022	durch	Zimmermann	
Beschreibung				
Flurstück:	00198/000			
Bezeichnung:	Schloßplatz 1 + 1/1			
Nutzungsart:	Betriebsgebäude Rathaus			
öffentl. Nutzung / Gemeinbedarfsfläche:	Ja	(dauerhafte öffentliche Zweckbestimmung?)		
Größe (qm):	2.564			
Bebaut:	Ja	durch:	Gemeinde	
Anschaffungszeitpunkt:	1843			
Bewertungsverfahren				
Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHKs):			☐	
Bodenrichtwert:			☒	
Bewertung nach Bodenrichtwert				
Bodenrichtwert von	1974			
Bodenrichtwert in DM:	162,50 DEM	Abschlag Bodenrichtwert:		0,5
BRW in DM (m Abschlag)	81,25 DEM			
Bodenrichtwert in EUR:	41,54 €			
Buchwert in EUR: (Stand 01.01.2019)	106.508,56 €			

Beispiel: Rathaus, Schloßplatz 1

Bewertung nach rückindizierten Gebäudeversicherungswert				
Herstellungszeitpunkt:	1560 bis 1570	Sanierung:		
Erwerbsdatum:				
Versicherungssumme (Basiswert 1914)	419.200,00 RM			
Indizierungsjahr:	1974	Index:	863,9	
Gebäudewert in DM:	3.621.468,80 DEM			
Gebäudewert in EUR:	1.851.627,60 €			
Nutzungsdauer:	50 Jahre			
monatliche Abschreibung:	3.086,05 €			
kumulierte Abschreibungen: (Stand 31.12.2018)	1.666.464,84 €			
Restbuchwert: (Stand 01.01.2019)	185.162,76 €			

Das Untere Schloss - heute Rathaus - wurde in den Jahren 1560 bis 1566 als Teil einer Burganlage errichtet. 1843 ging das Gebäude in das Eigentum der Gemeinde über. Renovierungsarbeiten sollen in den Jahren 1965 bis 1967 sowie 1986 bis 1992 stattgefunden haben. Lt. Baugenehmigungsunterlagen wurden bei der zweiten Sanierung (1986 bis 1992) u.a. das Erdgeschoss (Baugenehmigung v. 28.08.1990) und das Dachgeschosses umgebaut (Baugenehmigung 18.11.1986). Zusätzlich erhielt das Gebäude einen Aufzug. Eine Generalsanierung ist nicht anzunehmen.

Daher wird zur Indizierung das Jahr 1974 als Erfahrungswert nach § 62 (3) GemHVO angenommen.

Indextabelle für Gebäudeversicherungsumrechnung (100 Goldmark/Reichsmark in DM)

Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1915	112,1	1942	148,4	1967	496,2	1992	1.858,7
1916	123,6	1943	151,6	1968	517,2	1993	1.950,4
1917	153,5	1944	154,8	1969	546,8	1994	1.997,1
1918	212,7	1945	159,9	1970	636,9	1995	2.044,0
1919	349,7	1946	170,7	1971	702,7	1996	2.040,5
1920	1.000,0	1947	199,4	1972	750,2	1997	2.025,2
1921	1.688,0	1948	263,1	1973	805,3	1998	2.018,0
1924	129,3	1949	245,9	1974	863,9	1999	2.010,8
1925	159,2	1950	234,4	1975	884,4	2000	2.017,4
1926	154,8	1951	271,3	1976	915,0	2001	2.015,9
1927	156,7	1952	289,2	1977	959,3	2002	2.014,9
1928	163,7	1953	279,6	1978	1.018,6	2003	2.015,9
1929	166,2	1954	280,9	1979	1.108,0	2004	2.042,2
1930	159,2	1955	296,2	1980	1.226,3	2005	2.060,3
1931	145,9	1956	303,8	1981	1.298,1	2006	2.099,5
1932	123,6	1957	314,6	1982	1.335,5	2007	2.239,5
1933	117,2	1958	324,8	1983	1.363,7	2008	2.303,4
1934	122,9	1959	342,0	1984	1.397,4	2009	2.323,0
1935	122,9	1960	367,5	1985	1.403,3	2010	2.346,9
1936	122,9	1961	395,5	1986	1.422,6	2011	2.411,4
1937	125,5	1962	428,0	1987	1.449,6	2012	2.473,0
1938	126,8	1963	450,3	1988	1.480,5	2013	2.523,5
1939	128,7	1964	471,3	1989	1.534,5		
1940	130,6	1965	491,1	1990	1.633,4		
1941	136,9	1966	507,0	1991	1.746,9		

Die mit Hilfe dieser Tabelle ermittelten Werte müssen bei Bedarf noch in Euro umgerechnet werden.

III. Infrastrukturvermögen

- Komplexeste und umfangreichste Thematik bei der Vermögensbewertung
- Externe Bewertung durch Büro ReweCon in 2012 und 2013
- ReweCon hat Straßen, Gehwege, Feldwege, Brücken, Ampeln, Straßenschilder und zugehörige Beiträge bewertet
- Grundstücke wurden durch Gemeinde bewertet



IV. Kunst, Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Vorräte

- Bewegliche Vermögensgegenstände und Vorräte
- ca. 400 Vermögensgegenstände bewertet
- Seit 2010 über die laufende Anlagenbuchhaltung erfasst



V. Finanzvermögen

- Beteiligungen, Wertpapiere, Forderungen und Liquide Mittel der Gemeinde
- Werte entsprechen größtenteils den Werten des kameralen Abschlusses 2018



VI. Sonderposten

- 3 Unterkategorien:
 - Investitionszuweisungen (z.B. Landeszuschüsse)
 - Investitionsbeiträge (z.B. KAG-Beiträge)
 - sonstige Sonderposten

VI.1 sonstige Sonderposten

- im Zusammenhang mit unentgeltlichem Erwerb
- Beispiel Baugebiet Akademiegärten:
Straßen + Grünflächen: ca. 750.000 €
Mehrzuteilung Bauplätze: ca. 886.000 €

VII. Verbindlichkeiten

- Definition: Verpflichtungen gegenüber Dritten, die der Höhe und Fälligkeit nach am Abschlussstichtag feststehen
- Besonderheit in Neuhausen: Restkaufgeld im Rahmen des Erwerbs der Sparkassenakademie (späteres Baugebiet Akademiegärten)

VIII. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

- Definition: Passive Rechnungsabgrenzungskosten sind erhaltene Einzahlungen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine Zeit nach diesem Stichtag darstellen
- 2 Fälle in Neuhausen:
 - Erbbauzins Samariterstift (ca. 350.000 €)
 - Grabnutzungsgebühren (rd. 1,4 Mio. €)

IX. Basiskapital

- Differenz zwischen Vermögen und Abgrenzungsposten der Aktiva (**blauer Kasten**) sowie Sonderposten, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Abgrenzungsposten der Passiva (**grüner Kasten**)
- Rechnerische Größe (**roter Kasten**)

Aktivseite		01.01.2019 EUR	Passivseite		01.01.2019 EUR
1 Vermögen		124.121.568,22	1 Eigenkapital		99.091.410,22
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände		86.234,78	1.1 Basiskapital		99.091.410,22
1.2 Sachvermögen		98.022.904,02	2 Sonderposten		17.837.072,90
1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Recht		13.557.367,77	2.1 für Investitionszuweisungen		7.743.896,93
1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		40.111.808,80	2.2 für Investitionsbeiträge		5.732.946,51
1.2.3 Infrastrukturvermögen		38.216.494,99	2.3 für Sonstiges		4.360.229,46
1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler		47.675,98	3 Rückstellungen		827.581,05
1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge		563.488,14	3.1 Lohn- und Gehaltsrückstellungen		216.726,97
1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung		638.818,71	3.4 Gebührenüberschussrückstellungen		610.854,08
1.2.8 Vorräte		76.399,38	4 Verbindlichkeiten		4.630.427,38
1.2.9 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau		4.810.850,25	4.2 Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen		1.415.135,00
1.3 Finanzvermögen		26.012.429,42	4.3 Verbindlichkeiten, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen		3.000.000,00
1.3.2 Sonstige Beteiligungen und Kapitaleinlagen in Zweckverbänden, Stiftungen oder anderen kommunalen Zusammenschlüssen		80.045,48	4.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		142.377,83
1.3.3 Sondervermögen		250.000,00	4.6 Sonstige Verbindlichkeiten		72.914,55
1.3.4 Ausleihungen		856.697,97	5 Passive Rechnungsabgrenzungsposten		1.775.341,32
1.3.5 Wertpapiere		10.515.470,56			
1.3.6 Öffentlich-rechtliche Forderungen, Forderungen aus Transferleistungen		2.662.061,38			
1.3.7 Privatrechtliche Forderungen		1.074.479,67			
1.3.8 Liquide Mittel		10.573.684,36			
2 Abgrenzungsposten		40.265,65			
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		40.265,65			
Bilanzsumme		124.161.832,87	Bilanzsumme		124.161.832,87