



Herr Stadtrat Alexander Reissl
CSU Stadtratsfraktion
Marienplatz 8
80331 München

11.02.2026

Bauten aktivieren

Antrag Nr. 20-26 / A 05848 von Herrn StR Alexander Reissl
vom 14.08.2025, eingegangen am 14.08.2025

Sehr geehrter Herr Stadtrat Alexander Reissl,

In Ihrem Antrag führen Sie Folgendes aus:

Die Stadtkämmerei prüft, wie die Aktivierung von baulichen Anlagen vereinfacht werden kann. Denkbar ist, dass Abschreibezeiträume der einzelnen Teile von baulichen Anlagen auf ein Durchschnittsmaß vereinheitlicht werden.

Begründung (Auszug):

Leider ist immer wieder festzustellen, dass die Stadt mit der Aktivierung baulicher Anlagen weit im Verzug ist. Es liegt nahe, darüber nachzudenken, wie diese Aktivierung vereinfacht werden kann.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist.

Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Gemäß Art. 74 Abs. 2 und 4 Gemeindeordnung in Verbindung mit § 77 KommHV-Doppik sind Vermögensgegenstände ordnungsgemäß nachzuweisen und in Höhe der Anschaffungs- und Herstellungskosten, gemindert um die Abschreibungen, anzusetzen.

Anschaffungskosten sind dabei die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen

Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können (§ 77 Abs. 2 KommHV-Doppik). Zu den Anschaffungskosten gehören darüber hinaus auch die Nebenkosten, wie beispielsweise Montage, Fracht, Verpackung, Verlade- und Entladekosten, Fundamente, sowie die nachträglichen Anschaffungskosten. Nachträgliche Anschaffungskosten sind diejenigen Aufwendungen, die nach dem Zeitpunkt des Erwerbs des Vermögensgegenstandes anfallen, im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Anschaffungsvorgang stehen und zu einer Werterhöhung des Vermögensgegenstandes führen.

Herstellungskosten sind Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Stellt die LHM einen Vermögensgegenstand ganz oder teilweise selbst her, wird von Herstellungskosten gesprochen. Die aktivierungsfähigen Herstellungskosten setzen sich somit aus den im Zeitraum der Herstellung am Markt zugekauften und selbst erbrachten Leistungen (sog. Eigenleistungen) zusammen (§ 77 Abs. 3 und Abs. 4 KommHV-Doppik).

Bei Anlagen im Bau (AiB) handelt es sich um die bis zum Bilanzstichtag getätigten Investitionen für Gegenstände des Sachanlagevermögens, die am Bilanzstichtag noch nicht endgültig in Betrieb genommen oder fertiggestellt bzw. noch nicht aktivierungsfähig sind. Zu aktivieren sind hierbei alle Aufwendungen/Ausgaben, die auf die Herstellung/Beschaffung des Vermögensgegenstandes verwendet worden sind ohne Unterschied, ob es sich um Eigen- oder Fremdleistungen gehandelt hat. Auch Anzahlungen auf noch nicht gelieferte oder erstellte Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden bis zur Inbetriebnahme des Vermögensgegenstandes auf einer Anlage im Bau gebucht und sollen zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme abgerechnet werden.

Die Komplexität der Abrechnung von Anschaffungs- und Herstellungskosten bei Anlagen im Bau (AiB) ergibt sich nun aus mehreren Gründen, wobei eine ausführliche Darstellung dieser Gründe und auch der bereits in Vorjahren getroffener Maßnahmen zur Reduzierung des Aktivierungsstaus in der Bekanntgabe der Stadtkämmerei „Zentralisierung der Anlagenbuchhaltung zum 01.01.2022; Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen zum Abbau nicht abgerechneter Anlagen im Bau“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09048 (Finanzausschuss am 27.06.2023 und in der Vollversammlung am 28.06.2023) enthalten ist.

Die von Ihnen angeregte Vereinheitlichung von Abschreibeziträumen ist innerhalb der LHM bereits seit Jahren gang und gäbe und wird stetig, vor allem in Zusammenarbeit mit dem Revisionsamt, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten festgelegt (z.B. einheitliche AfA für Gebäude). Die Vereinheitlichung von Abschreibedauern führt allerdings nicht zwingend zu einer Reduzierung der Komplexität der Abrechnung, da beispielsweise die Zuordnung einer Vielzahl von Einzelrechnungen bzw. deren Rechnungspositionen zu den jeweiligen Bestandteilen der baulichen Anlagen oder der Korrektur in den Aufwand davon nicht tangiert wird. Hierfür müssen, über die in der oben angeführten Bekanntgabe hinaus, andere

Maßnahmen getroffen werden, wozu unter anderem auf Initiative der Zentralen Anlagenbuchhaltung (SKA 2.4) und der Leiterin des Revisionsamts bereits im Januar 2024 eine task-force AiB-Abbau gegründet wurde. In diesem übergreifenden Gremium, mit Vertreter*innen aus den genannten Bereichen, werden zeitnah Festlegungen und Vereinfachungen getroffen, damit dann bestimmte oder gleichgelagerte AiB schneller und effizienter durch die SKA 2.4 abgerechnet werden können. Durch die im zweiwöchigen Turnus stattfindenden Sitzungen konnten insgesamt 353 AiB mit einem Gesamtwert von rd. 343 Mio. € end- und ca. 30 Mio. € teilabgerechnet werden (Stand: 10.12.2025). Der Fokus liegt hierbei vor allem auf offenen AiB mit Fertigstellungsdatum vor 2017, die schnell und möglichst pragmatisch abgewickelt werden sollten, damit diese nicht ins neue SAP-System S/4HANA migriert (übernommen) werden müssen.

Vielmehr haben die hohen investiven Auszahlungen in den vergangenen Jahren zu einem extremen Anstieg der Zugänge auf AiB geführt, die nicht mehr zeitgerecht abgerechnet werden können.

- Gesamtzugänge auf AiB
 - 2021: 1.081 Mio. €
 - 2022: 1.149 Mio. €
 - 2023: 1.473 Mio. €
 - 2024: 1.895 Mio. €
 - 2025: 1.942 Mio. € (Stand: 22.01.26)

Dem gegenüber konnten seit der Zentralisierung der Anlagenbuchhaltung (ohne weitere Personalzuschaltung) kontinuierlich die AiB-Jahresabrechnungszahlen gesteigert werden. Diese können die Menge an Investitionen jedoch nicht in Gänze abfangen:

- Abrechnungsleistung der Anlagenbuchhaltung
 - 2021: 658 Mio. €
 - 2022: 425 Mio. €
 - 2023: 849 Mio. € (1 Jahr nach der Zentralisierung)
 - 2024: 821 Mio. €
 - 2025: 1.090 Mio. € (Stand: 22.01.26)

Ausblick:

Die anstehende Umstellung auf das neue SAP-System S/4HANA bietet die Möglichkeit Rechnungen für Neubauprojekte bereits im Vorfeld hinsichtlich der späteren Nutzung besser aufzuteilen und kann daher zu einer Reduzierung des Aufwands für die Abrechnung von Anlagen im Bau führen. Künftig soll beispielsweise die bereits im Vorfeld der Bauprojekte anfallende Zusammenarbeit der betroffenen Bauherrenreferate (im Regelfall das Kommunal- und Baureferat bzw. das Referat für Bildung und Sport) sowie der Zentralen Anlagenbuchhaltung (SKA 2.4) und der Steuerabteilung der SKA bzw. der Tax Compliance

Partner der Referate intensiviert werden. Darüber hinaus soll auch während der Bauphase ein regelmäßiger Austausch stattfinden, um eventuelle Änderungen oder Anpassungen getroffener Entscheidungen zeitnah überprüfen und aktualisieren zu können. Der Effekt ist aber im Moment eher theoretisch, da sich die neuen Prozesse zuerst einspielen, die Sensibilität für Themen der anderen bei allen Beteiligten geschärft werden müssen und darüber hinaus die Routine für die Herausforderung der neuen Systemlogiken, gerade im Bereich der Steuer, zu erlernen sind.

Ich möchte Sie um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen bitten und gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gezeichnet

Christoph Frey
Stadtkämmerer