

Informationstagung HRM2

Teilprojekt 2



Neubewertung Finanzvermögen: Umfang, Methodik, Technik

Hans Vögeli, Finanzverwalter Gretzenbach

Bewertung Finanzvermögen

Fragestellung

- Mengengerüst?
- Zuordnung FV/VV?
- Bewertungskriterien?
- Bewertungsmethoden?
- Einführungskosten?
- Bewertungstools?
- Umsetzung?

Bestandesrechnungen Einwohnergemeinden 2007 / 2008

Konto Bezeichnung	2007	2008
1020 Festverzinsliche Wertpapiere	21'765'470	11'485'767
1021 Aktien und Anteilscheine	39'396'997	29'683'436
1022 Darlehen	8'906'778	9'200'467
1023 Liegenschaften	211'134'925	206'376'305
1025 Vorräte	457'093	606'919
1029 Übrige Anlagen	205'192	197'693
102 Anlagen FV	281'866'455	257'550'587
1152 D+B Gemeinden + ZV	403'657	403'605
1153 D+B Eigene Unternehm.	19'459'982	22'339'983
1154 D+B Gem.wirt. Untern.	33'573'308	29'276'963
1155 D+B Private Institutionen	18'761'880	20'009'597
1156 D+B Private Haushalte	19'618	16'000
115 Darlehen + Beteiligungen	72'218'445	72'046'148

Bewertung Finanzvermögen

Wertschriften, Darlehen, Beteiligungen

- Zuordnung FV/VV
- FV: Veräusserung ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung (Kapitalanlage)
- VV: öffentliche Aufgabenerfüllung (Gemeindeaufgabe)

Beteiligung	Kriterien FV					Kriterien VV				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Aktien BLS AG	J	N	?	N	J	J	J	J	J	J
Elektra AG	N	J	J	J	J	J	N	N	J	J
Aktien KEBAG	J	N	J	J	J	J	J	J/N	J	J
AS Raiffeisen	J	J	J	J	J	N	J	N	N	N

Bewertung Finanzvermögen

Wertschriften und Darlehen

- (Neu)Bewertung zu Verkehrswerten (Marktwert)
- Einzelbewertung, Kurswert, Börsenwert, Steuerwert
- Kapitalisierter Ertragswert
- FV: Nominalwert / Verkehrswertprinzip (Aufwertung)
- VW: Nominalwert / Anschaffungswertprinzip (WR)

1020	Festverzinsliche Wertpapiere	21'765'470	11'485'767
1021	Aktien und Anteilscheine	39'396'997	29'683'436
1022	Darlehen	8'906'778	9'200'467
FV		70'069'245	50'369'670

Bewertung Finanzvermögen

Darlehen und Beteiligungen

- VV: Anschaffungswert, Wertberichtigung (Tiefstwert)
- FV: (Neu)Bewertung zu Verkehrswerten (Marktwert)
- Einzelbewertung, Kurswert, Börsenwert, Steuerwert
- Kapitalisierter Ertragswert

1152	D+B Gemeinden + ZV	403'657	403'605
1153	D+B Eigene Unternehm.	19'459'982	22'339'983
1154	D+B Gem.wirt. Untern.	33'573'308	29'276'963
1155	D+B Private Institutionen	18'761'880	20'009'597
1156	D+B Private Haushalte	19'618	16'000
VV		72'218'445	72'046'148

Bewertung Finanzvermögen

Übriges Finanzvermögen



- Bewertung nach kaufmännischen Grundsätzen
- Nominalwertprinzip, Delkredere
- Anschaffungs-, Herstellkosten

- Flüssige Mittel, Debitoren, Vorräte → Tauschwert

Bewertung Finanzvermögen

Liegenschaften / Grundstücke

Konto	Bezeichnung	2007	2008
1023	Liegenschaften FV	211'134'925	206'376'305

- wer ist betroffen?
- Neubewertung zwingend, pro Objekt
- Datenbank Steueramt (Kataster)
- Grundstückpreise 2007-2012 nach Zonen
- Richtwerte pro Gemeinde
- SGV-Zeitwerte

Bewertung Finanzvermögen

Vorgehen –

Liegenschaften/Grundstücke

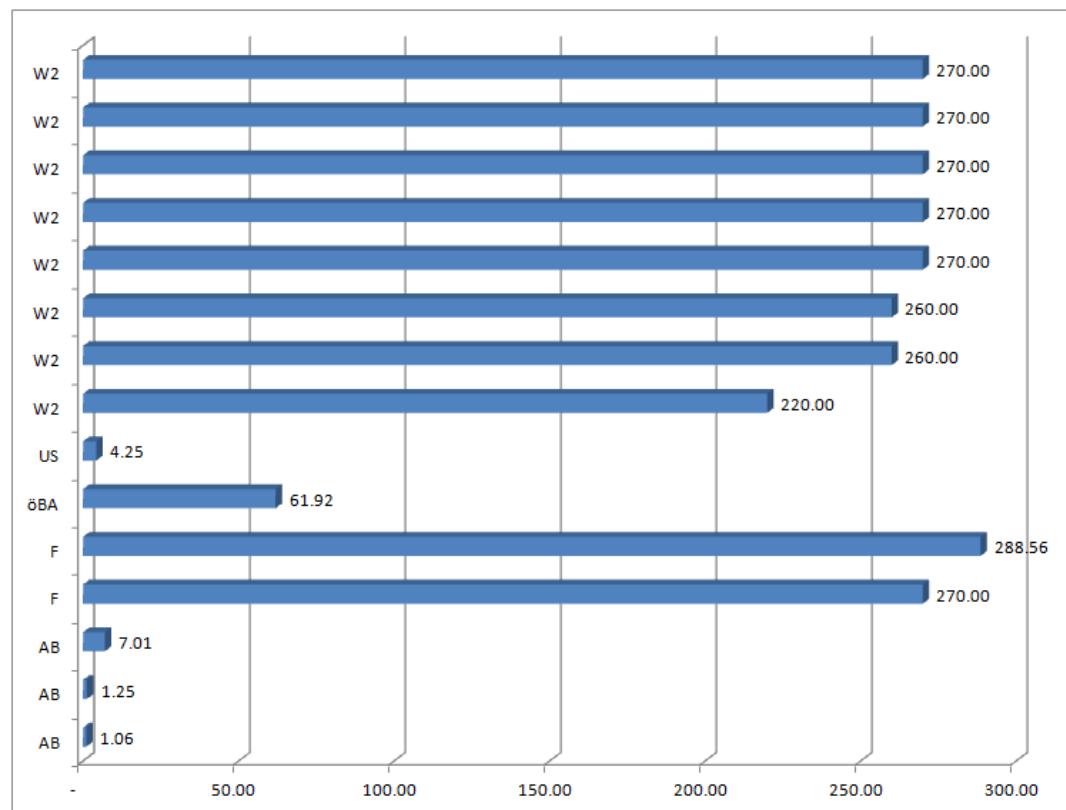
6'228 Datensätze

davon:

- 2'325 AB (37%)
- 3'693 Div. (59%)

davon:

- 2'828 W-Zonen

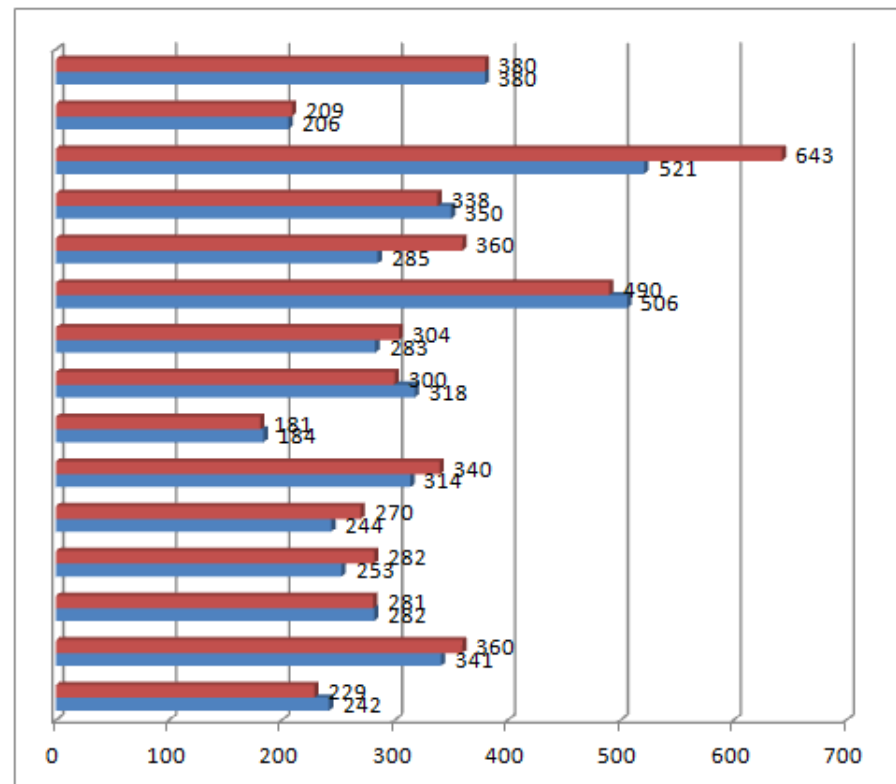


Bewertung Finanzvermögen

Vorgehen –

Liegenschaften/Grundstücke

- Nach Bezirken
- W-Zonen, Übrige
- Mittelwert
- Median
- AGEM-Vorgaben

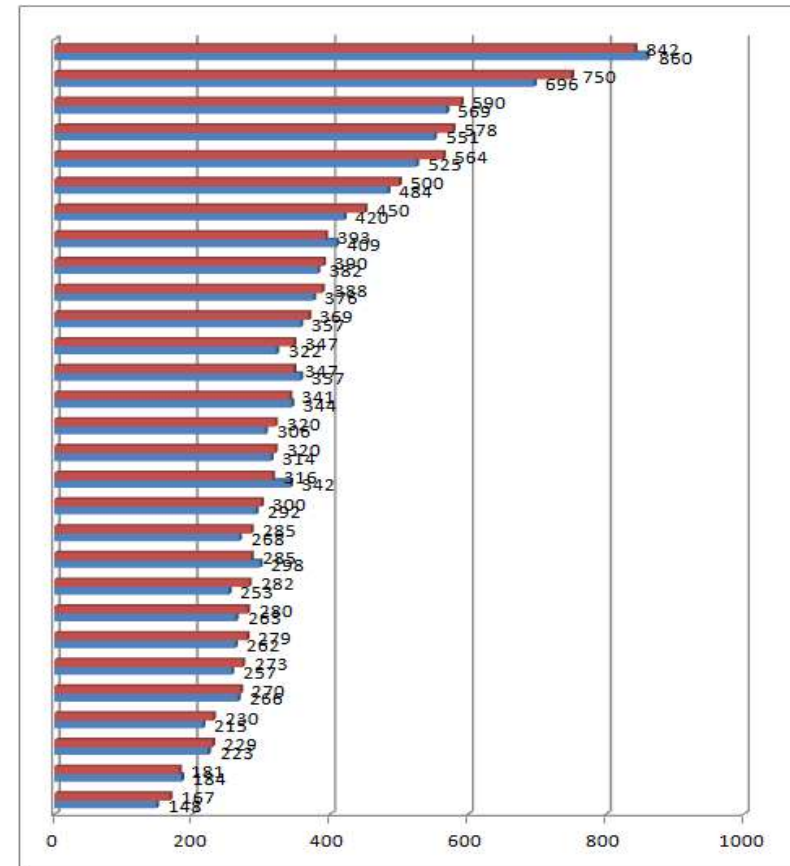


Bewertung Finanzvermögen

Vorgehen –

Liegenschaften/Grundstücke

- Nach Raumplanungscode (RP), z.B. RP14 = Wohngemeinden
- Gleichartige Werte



Bewertung Finanzvermögen

Vorgehen - Liegenschaften unbebaut

- Selbsterfassung
- AGEM-Vorgaben
- Wert pro Zone
- Wertbeeinflussungen
- Baurecht /Ertragswert

Bewertungsblatt		Gemeinde		
				Konto-Nr.: <input type="text"/>
Nichtüberbaute Liegenschaften des Finanzvermögens				
Liegenschaft	GB-Nr.:	<input type="text"/>	Grösse m2:	<input type="text" value="0"/>
	Zone:	<input type="text"/>		
	Bezeichnung:	<input type="text"/>		
	Lage:	<input type="text"/>		
	Gemeinde:	<input type="text"/>	Gde.Nr.:	<input type="text"/>
	Kaufdatum:	<input type="text"/>	Kaufpreis Fr.:	<input type="text" value="0.00"/>
	Effektiver Kaufpreis	<input type="text"/>	Fr./m2:	<input type="text" value="#DIV/0!"/>
				ODER
	Geschätzter Verkehrswert (Begründungen)	<input type="text"/>	Fr./m2:	<input type="text" value="0.00"/>
				ODER
	Verkehrswert des Grundstückes gemäss Referenzwert	<input type="text"/>	Fr./m2:	<input type="text"/>
	Wertbeeinflussende Faktoren:			
	- Erschliessung:	<input type="text"/>	Mutm. Kosten Fr./m2:	<input type="text" value="0.00"/>
	- Rechte/Lasten:	<input type="text"/>	Wertminderung Fr./m2:	<input type="text" value="0.00"/>
	- Übrige:	<input type="text"/>	Wertminderung Fr./m2:	<input type="text" value="0.00"/>
	Massgebender Verkehrswert des Grundstückes	<input type="text"/>	Fr./m2:	<input type="text" value="0.00"/>
	Begründungen:	<input type="text"/>		
	Bewertung per	<input type="text"/>		
Grundstücke ohne Baurechtsbelastung				
Grösse:	<input type="text"/>	m2	à Fr.	<input type="text" value="0.00"/>
			Fr.	<input type="text" value="0.00"/>
Grundstücke mit Baurechtsbelastung				
Nettoertrag Fr.	<input type="text"/>	, kapitalisiert zu	<input type="text" value="6.00%"/>	= Fr. <input type="text" value="0.00"/>
				<small>(auf nächste Fr. 100 abgerundet)</small>
Neuer Bilanzwert			Fr.	<input type="text" value="0.00"/>
Eisheriger Bilanzwert			Fr.	<input type="text"/>
Bewertungsgewinn			Fr.	<input type="text" value="0.00"/>

23.05.2013

Bewertung Finanzvermögen

Vorgehen – Liegenschaften bebaut

Kopie
Versicherung Nr. 097-220-00300
Solothurn, 10. Oktober 2008 FM

Solothurnische Gebäudeversicherung
Schätzungspräsident Markus Truchler
Direktoin 032 527 97 21
E-Mail schuetzen@sgvso.ch

Einschätzung vom 09.09.2008
Tarifposition 2000
Palmindex 44.0 Rp. pro CH² 1'000
Baukostenindex 130% (1968=100%)
Zeitwert 65%
(*90%Neuwertsicherung)

Versicherung Nr. 097-220-00300
Grundbuchnummer 1221
Gemeinde Grenchenbach
Ortslage
Eigentümer

Versicherungsnachweis

Gebäudedetail	Baujahr	Länge	Breite	Höhe	m ³	Vers. Wert
Wohnhaus	1978	13.00	8.30	5.00	605	449'440
Wohnhaus		2.70	2.60	3.20	22	19'990
Keller		11.00	8.30	2.70	278	194'550
Wintergarten		13.00	2.70	2.80	91	83'000
Wintergarten		3.50	2.35	2.40	20	11'700

Der Neuwert des Gebäudes beträgt CHF 655'980

In der Gebäudeversicherung sind nicht inbegriffen und können privat versichert werden:
Bassin
Pergola

Solothurnische Gebäudeversicherung
Direktion
Hanspeter Isch

Keine Verrechnung
05. Nov. 2008

GB Nr.	GebäudeBaujahr	Schätz Datum	m3	Vers.wert (135%)	Zeitwert (100%)	Minderwert in Prozent	Zeitwert in Prozent	Schaetzung Index Heute in Prozent	Zeitwert Indexiert (135%)
1677	1850	10.05.2007	1351	857'250	508'000	20	80	135	686'000
931	1850	18.01.2007	1043	649'350	360'800	25	75	135	487'000
228		12.08.2008	2384	1'748'250	1'036'100	20	80	135	1'399'000
359	1850	30.01.2002	4967	3'685'500	2'320'600	15	85	135	3'133'000

- SGV
- Vers.wert / Zeitwert / indexiert

SGV Gassestrasse 40 Postfach 446 4601 Solothurn Tel. 032 527 07 30 Fax 032 627 87 13 E-Mail info@sgvso.ch www.sgvs.ch

....

KANTON **solothurn**

Bewertung Finanzvermögen

Vorgehen – Liegenschaften bebaut

- Selbsterfassung
- AGEM-Vorgaben
- Wert pro Zone
- Wertbeeinflussung
- SGV-Neuwert (Index)
- Substanzwert
- Ertragswert

Bewertungsblatt	Gemeinde			
			Konto-Nr.:	
Überbaute Liegenschaften des Finanzvermögens				
Liegenschaft	GB-Nr.:		Grösse m2:	0
	Zone:		Vers.-Nr. SGV:	
	Bezeichnung:			
	Lage:			
	Gemeinde:		Gde.Nr.:	
	Kaufdatum:		Kaufpreis Fr.:	0.00
	Erstellungsjahr:		Erstellungskosten Fr.:	0.00
	Effektiver Kaufpreis/Erstellungskosten (mit/ohne Land):		Fr./m2:	#DIV/0!
	Wertbeeinflussende Faktoren:			
	- Rechte/Lasten:		Wertminderung Fr./m2:	0.00
	- Übrige:		Wertminderung Fr./m2:	0.00
				ODER
				0.00
				0.00
			Verkehrswert des Grundstückes gemäss Referenzwert Fr./m2:	
			Massgebender Verkehrswert des Grundstückes Fr./m2:	0.00
	Begründungen:			
	Bewertung per			
	Substanzwert			
	Landwert:	0 m2 à Fr.	0.00	Fr. 0.00
	Gebäudewert:	0 100% ==> 135%	0.00	Fr. 0.00
	Ertragswert			
	Nettoertrag Fr.			
	kapitalisiert zu	6.00%	= Fr. 0.00	x 3 0.00
	Total Substanz- und Ertragswert			0.00
				geteilt durch 4:
	Neuer Bilanzwert (auf die nächsten Fr. 1'000.00 abgerundet)			Fr. 0.00
	Bisheriger Bilanzwert			Fr. 0.00
	Bewertungsgewinn			Fr. 0.00

Bewertung Finanzvermögen

AfU-Projekt – Regelung Werterhalt



- Grundlage: Gesetz über Wasser, Boden und Abfall per 1.1.2010 → Werterhalt Abwasser / Wasser
- Erweiterung Nutzungsdauer 50 Jahre → 200 Jahre
- Erhebung Wiederbeschaffungswerte AfU
- Werterhaltungsfonds:
 - Soll-Einlage pro Jahr 25% WbW
 - Ist-Einlage nach planmässigen Abschreibungen
 - Maximal 10% Bestand im Konto Werterhalt
- Gebührenanpassungen

Bewertung Finanzvermögen

AfU-Projekt – Regelung Werterhalt

Wiederbeschaffungswerte (WBW)

- Siedlungsentwässerung erhoben in 2002
- Wasserversorgung (2011)
 - AGEM Studie 7'000 Fr./E entspricht 2.57 Mrd. Fr.
 - Spanne Verbrauchsgebühr: Fr. 0.50 m³ und Fr. 4.50 pro m³

Erhebung der WBW-Wasserversorgung notwendig

- an der Quelle, d.h. beim WV
- mit einer einfachen Methodik

Bewertung Finanzvermögen

Ausblick



- Selbsterfassung durch Gemeinde
- AGEM-Bewertungsvorgaben
- Gleichartige Bewertungsmethoden
- Abweichungen begründen
- Externe Bewertungsgutachten möglich
- Periodische Markt-/Neubewertung
- Revisionstauglichkeit
- Handbuch mit Bewertungskonzept ab 2014

Bewertung Finanzvermögen



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!