

# Bewertung

Theorieschulung HRM2  
für die solothurnischen Bürger- und  
Kirchgemeinden

# Inhalt

- Wieso neu bewerten?
- Bewertung Verwaltungsvermögen
- Bewertung Finanzvermögen
- Bilanzbewertung
- Neubewertungsreserve
- Vorgehen Neubewertung
- Quellen

# Bewertung

Wieso neu bewerten?

## ■ 1986:

- Einführung HRM1
- Keine systematische Neubewertung seither

in 1000 Franken

BILANZ PER 31.12.2016 / 99 Bürgergemeinden im Total					
Finanzvermögen	350'299	92.7%	Fremdkapital	62'107	16.4%
Verwaltungsvermögen	27'348	7.2%	Spezialfinanzierungskapital	53'932	14.3%
	0		Eigenkapital	261'833	69.3%
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>377'872</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>377'872</b>	<b>100.0%</b>

## ■ Buchwerte 2016

- Bewertungsrelevante Aktiven  
Finanzvermögen

- BG: 350 Mio. Franken
- KG: 110 Mio. Franken

in 1000 Franken

BILANZ PER 31.12.2016 / 99 Kichgemeinden im Total					
Finanzvermögen	110'446	81.1%	Fremdkapital	40'741	29.9%
Verwaltungsvermögen	25'704	18.9%	Spezialfinanzierungskapital	11'759	8.6%
			Eigenkapital	83'650	61.4%
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>136'150</b>	<b>100.0%</b>	<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>136'150</b>	<b>100.0%</b>

# Bewertung

## Gründe für (Neu)bewertung

- Wertverzehr
  - Abnutzung der Güter
- Falsche Wertberichtigungen
  - Abschreibungsmethode (linear, degressiv)
  - Veraltete Grundlagen (Katasterwert)
- Wertschwankungen
  - Wertveränderungen nach oben und nach unten (z.B. Wertpapiere)
- Verlust, Diebstahl
  - Verlust von mobilen "Aktiven" wie Flüssige Mittel, Vorräte
- **Ziele Neubewertung** -> tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragsverhältnisse ("true and fair view") wiederherstellen

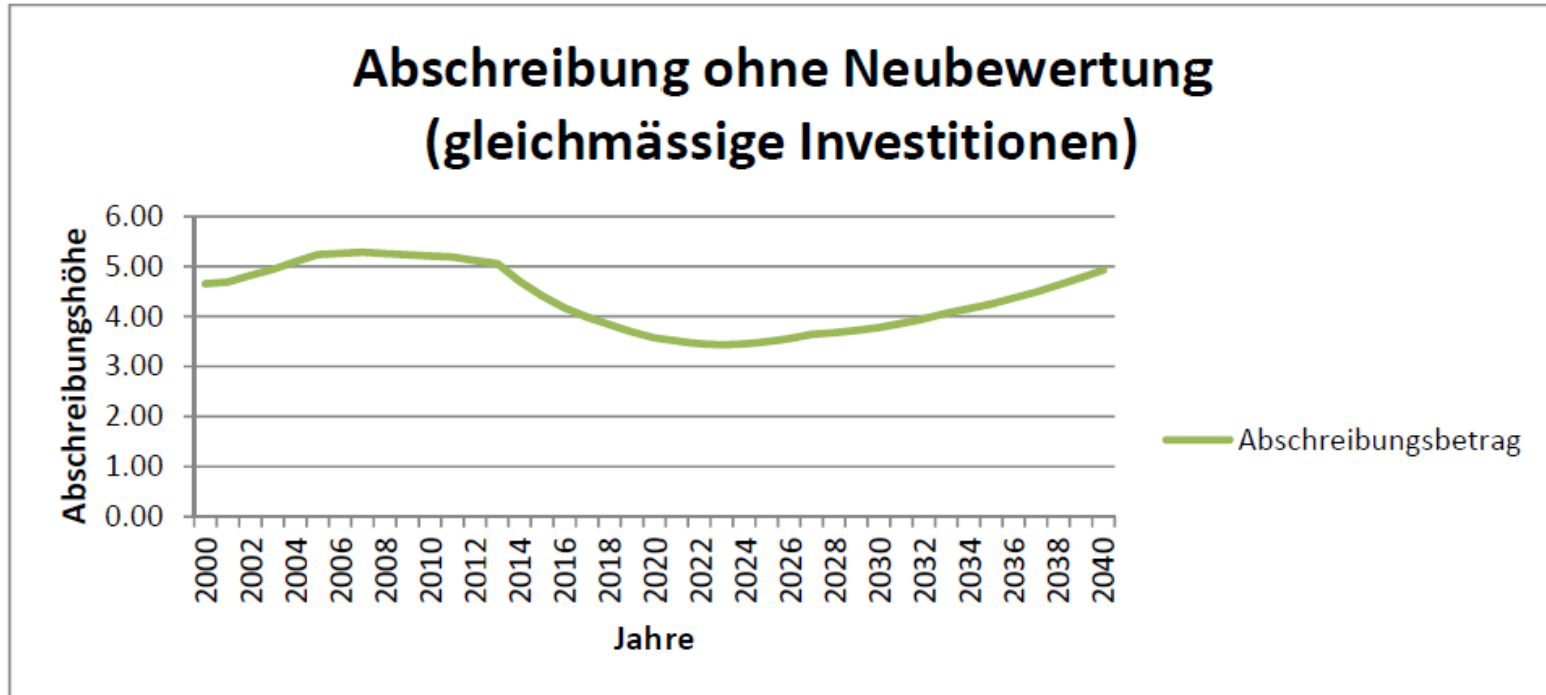
# Bewertung

## Unterschiedliche Behandlung Finanz- und Verwaltungsvermögen

- **Grundsatz:** Verwaltungsvermögen wird **nicht** neu bewertet.
- Gründe Verzicht:
  1. Wahlfreiheit: 14 Kantone werten das Verwaltungsvermögen bei ihren Gemeinden nicht auf (BE, BL, GL, GR, JU, NW, OW, SG, **SO**, SH, SZ, TG, UR, ZG), 9 Kantone werten bei ihren Gemeinden auf, Rest unbekannt
  2. Bewertungssysteme vorhanden, aber aufwändig
  3. Aufblähung Bilanz: Hohe Aufwertungsvolumina bereits bei den Einwohnergemeinden errechnet: bis 3 Mrd. Franken
  4. Aufwertungsreserve wäre zu buchen und bliebe trotz Verrechnungsmöglichkeit mit dem übrigen Eigenkapital langfristig erhalten (Verwendung?)
- **Ausnahme:** Beteiligungen und Darlehen im Verwaltungsvermögen sind neu zu bewerten (Bilanzierung nach kaufmännischen Grundsätzen)

# Bewertung Verwaltungsvermögen

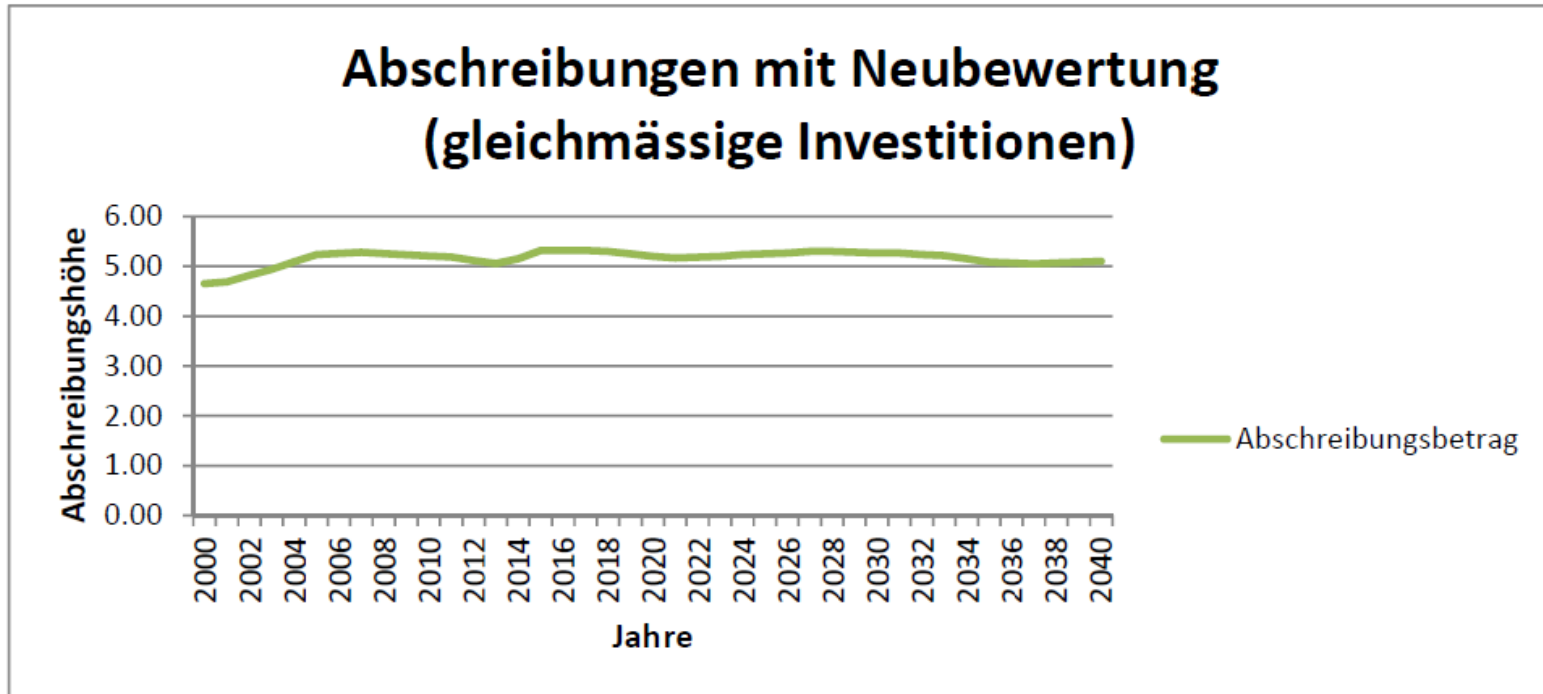
## Auswirkungen bei Verzicht Neubewertung



Quelle: Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, Institut für Verwaltungsmanagement IVM, Mai 2011

# Bewertung Verwaltungsvermögen

Auswirkungen bei Neubewertung



Quelle: Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, Institut für Verwaltungsmanagement IVM, Mai 2011

# Bewertung Verwaltungsvermögen

## Beispiele konkret

- **Aufwertungsergebnisse (2009)**
  - Gretzenbach SO (2'500 EW)
    - Bilanzsumme (2010) vor Aufwertung: 13. Mio. Franken
    - Aufwertungssaldo ohne Werke: 10 Mio. Franken
  
  - Fislisbach AG (5'500 EW):
    - Bilanzsumme (2011) vor Aufwertung 16.7 Mio. Franken
    - Aufwertungssaldo 42 Mio. Franken



# Bewertung Verwaltungsvermögen

Auswirkung über Nacht reich?

az AARGAUER  
ZEITUNG

NEUE RECHNUNGS AUSLEGUNG

## Gemeinden werden über Nacht vergoldet - aber nur auf dem Papier

von Thomas Röthlin - az Aargauer Zeitung • Zuletzt aktualisiert am 11.11.2013 um 09:22  
Uhr



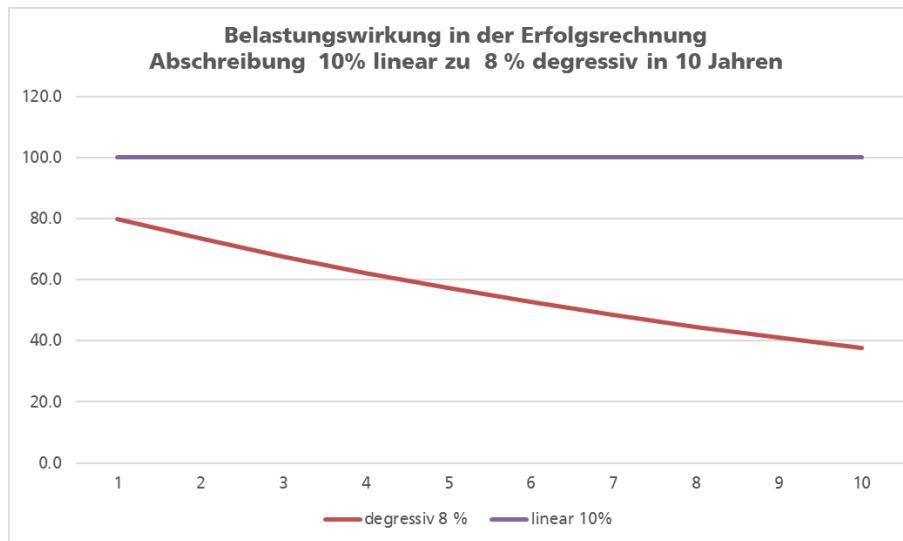
Verwaltungsvermögen wie dieses Gemeindehaus werden in der Bilanz  
sichtbar gemacht, ebenso wie Schulbauten oder Sportplätze. Nach  
der alten Praxis zählten sie als stille Reserve.  
Zur Verfügung gestellt

**Die neue Rechnungsauslegung gilt ab 2014 und sorgt  
für sprunghaft mehr Vermögen – allerdings nur auf  
dem Papier. Dies zeigt unter anderem das Beispiel**

# Bewertung Verwaltungsvermögen

## Raschere Abschreibung bisheriges Verwaltungsvermögen

- Bei Verzicht auf Neubewertung: ungenügende Selbstfinanzierung
- Darum: Raschere Abschreibung des bisherigen VV
  - statt 8 % degressiv (25 Jahre), ab Einführung HRM2 10 % linear (10 Jahre)
  - Beispiel Anlagegut mit Anschaffungswert 1'000 Franken (Kurzzahl):



Jahr	degressiv 8%	linear 10%
1	80.0	100.0
2	73.6	100.0
3	67.7	100.0
4	62.3	100.0
5	57.3	100.0
6	52.7	100.0
7	48.5	100.0
8	44.6	100.0
9	41.1	100.0
10	37.8	100.0
<b>Total</b>	<b>565.6</b>	<b>1000.0</b>

- Verwaltungsvermögen per 31.12.2016
  - Bürgergemeinden: 27.3 Mio. Franken
  - Kirchgemeinden: 25.7 Mio. Franken

# Bewertung Verwaltungsvermögen

## Gesetzliche Regelung Gemeindegesetz

§ 217<sup>quinquies</sup>\*

### *II. Abschreibung des bisherigen Verwaltungsvermögens*

<sup>1</sup> Das bei den Gemeinden im Zeitpunkt der Einführung von HRM2 vorhandene bisherige Verwaltungsvermögen ist während 10 Jahren linear abzuschreiben.

<sup>2</sup> Gemeinden, für welche ein hoher Restbestand des Verwaltungsvermögens (Steuerhaushalt oder Spezialfinanzierungen) eine besondere Härte bedeutet, können beim Departement um eine Erstreckung der 10-jährigen Abschreibungsdauer ersuchen.

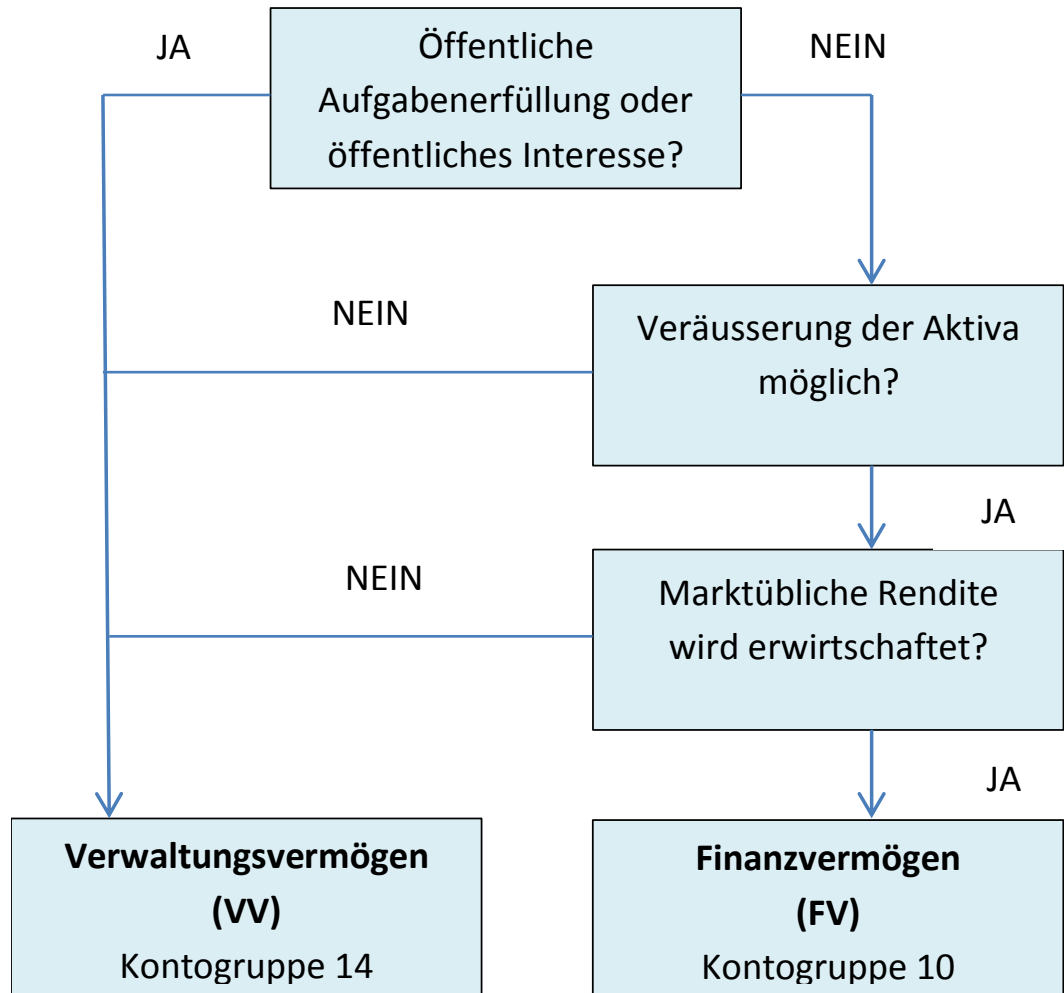
<sup>3</sup> Der Entscheid des Departements kann analog der §§ 199 ff. innert 10 Tagen seit der schriftlichen Mitteilung beim Verwaltungsgericht mit Beschwerde angefochten werden.

- Härtefallrechnung nach Abs. 2
  - Gemeinden mit hoher Belastung wegen der obgliatorischen Verkürzung der Abschreibungsdauer können eine Ausnahme bis 18 Jahre beantragen
  - Kriterien für BG / KG werden anlässlich Einführungsinstruktion 1 bekannt gemacht

# Bewertung Finanzvermögen

## Zuordnung Finanz- oder Verwaltungsvermögen

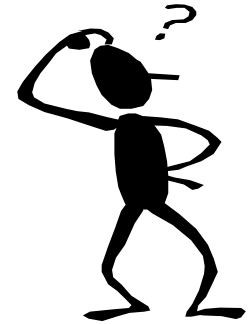
Zuordnung FV / VV



# Bewertung Finanzvermögen

Welche Positionen sind neu zu bewerten?

Sachgruppenkonto	Bezeichnung	Neubewertung prüfen	Keine Neubewertung
<b>1</b>	<b>AKTIVEN</b>		
<b>10</b>	<b>Finanzvermögen</b>		
	100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen		x
	101 Forderungen		x
	<b>102 Kurzfristige Finanzanlagen</b>	x	
	<b>104 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	x	x
	<b>106 Vorräte und angefangene Arbeiten</b>	x	
	<b>107 Finanzanlagen</b>	x	
	<b>108 Sachanlagen FV</b>	x	
	109 Forderungen gegenüber Spezialfinanzierungen und Fonds im Fremdkapital		
<b>14</b>	<b>Verwaltungsvermögen</b>		x
	<b>144 Darlehen</b>	x	
	<b>145 Beteiligungen, Grundkapitalien</b>	x	
<b>2</b>	<b>PASSIVEN</b>		
<b>20</b>	<b>Fremdkapital</b>		
	200 Laufende Verbindlichkeiten		x
	201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		x
	<b>204 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	x	x
	<b>205 Kurzfristige Rückstellungen</b>	x	
	<b>206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		x
	<b>208 Langfristige Rückstellungen</b>	x	
	209 Verbindlichkeiten gegenüber Spezialfinanzierungen und Fonds im Fremdkapital		x
<b>29</b>	<b>Eigenkapital</b>		
	290 Verpflichtungen (+) bzw. Vorschüsse (-) gegenüber Spezialfinanzierungen		x
	291 Fonds		x
	293 Vorfinanzierungen		x
	294 Reserven		x
	295 Aufwertungsreserve	--	--
	296 Neubewertungsreserve Finanzvermögen	--	--
	298 Übriges Eigenkapital		x
	299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag		x



# Bewertung Finanzvermögen

## Übung 1: Bewertungsmethoden

### ÜBUNG - Neubewertung Finanzvermögen, Bewertungsmethoden

---

#### Aufgabe:

- 1) Nachfolgend sind verschiedene Bewertungsverfahren für die Aktiven und Passiven aufgelistet. Kennen Sie weitere?

#### Bewertungsmethoden/ -verfahren

Nr.	Methode	Nr.	Methode
1	Nominalwert	7	Delkredere
2	Substanzwert	8	Verkehrswert / Marktwert
3	Einstandspreis	9	Ertragswert

# Bilanzbewertung

## Methoden

- Flüssige Mittel (100)
  - Nominalwertprinzip
  - Fremdwährungen (FRW) zum Kurs am Bilanzstichtag
  
- Forderungen (101, 1072)
  - Pauschalbewertung (max. 5%) → 3180.00 / 3180.11
  - Einzelbewertung (ABC-Analyse) → begründen 3180.10
  - Wertberichtigung (WB) NP/JP → dokumentieren 3180.10 / 3180.11
  - Forderungsverluste → Verlustschein 3181.00 / 3181.10
  - Wiedereinbringung → 4010.xx / 4260

# Bilanzbewertung

## Methoden

- **Finanzanlagen (102, 1070, 1079)**
  - Wertpapiere → Kurswert resp. Nominalwert
  - Aktien → Jahresschlusskurs resp. Einstandspreis (EP)
  - Übrige Titel → Kurslisten resp. Einstandspreis (EP)
  
- **Rechnungsabgrenzung (104)**
  - Nominalwert → Abgrenzungstatbestand, Kapitel 12 "Abschluss"
  
- **Vorräte (106)**
  - Anschaffungs- resp. Herstellkosten
  - Niederstwertprinzip (max. Marktpreis)



# Bilanzbewertung

## Methoden

- Darlehen **FV / VV** (102x, 10710, 144x)
  - Einzelbewertung, Wertberichtigung jährlich (Bonität, Zins)

102x	Darlehen FV	Nominalwert, abz. WB bzw. Verkehrswert
1071	Verzinsliche Anlagen FV	Nominalwert, abz. WB bzw. Verkehrswert
144x	Darlehen VV	Nominalwert, abz. WB bzw. Anschaffungswert

- Beteiligungen **FV / VV** (1070, 145x)
  - Anschaffungswert resp. tieferer Verkehrswert

1070	Aktien & Anteilscheine FV	Verkehrswert (Marktwert). Börsenwert (Jahresschlusskurs) Einstandspreis (nicht kotierte)
145x	Beteiligungen VV	Anschaffungswert abz. WB (Imparitätsprinzip)

# Bilanzbewertung

## Methoden

- **Übrige Sachanlagen FV (1086 -1089)**
  - keine öffentliche Aufgabe

1086	Mobilien FV	Anschaffungs- oder Herstellkosten WB bei Abweichungen vom Verkehrswert
1087	Anlagen in Bau FV	Anschaffungs- oder Herstellkosten
1088	Anzahlungen FV	Nominalwertprinzip. FRW Bilanzstichtagskurs.
1089	Übrige Sachanlagen FV	Verkehrswert

# Bilanzbewertung

## Methoden, Sachanlagen FV (Grundstücke) (108)

Kategorie	Bewertungsrichtlinien
Grundstücke ohne Baurecht**	Fläche in m <sup>2</sup> x AGEM-Referenzwert in Fr. nach Zone
Landwirtschaftsland	Katasterwert x Faktor 8
Grundstücke mit Baurecht	Ertragswert = $\frac{\text{jährlicher Nettoertrag}}{\text{Basiszinssatz in \%}}$
Gebäude**	Liegenschaftswert = $\frac{((3 \times \text{Ertragswert}) + (1 \times \text{Substanzwert}))}{4}$

- \*\*) Externe Verkehrsgutachten werden akzeptiert. Gültigkeitsdatum wird noch vom AGEM bestimmt.

# Bilanzbewertung

Grundstücke *nicht* überbaut

- **ohne Baurecht**
  - Landtransaktionen 2007-2012 → AGEM-Richtwerte
  - Alternative Bewertungen (Verkehrsgutachten)
  - Wertbeeinflussende Faktoren ausweisen
- **Landwirtschaftsland**
  - Katasterwert x Faktor 8 (landwirtschaftlicher Verkehrswert)
- **mit Baurecht**
  - Ertragswertberechnung oder Barwertmethode
    - siehe HBO 14.5.1.4, Vorgehen anlässlich Einführungsinstruktion 3

# Bilanzbewertung

## überbaute Grundstücke

- Grundformel: (Land mit Gebäude)

$$\text{Liegenschaftswert} = \frac{3 \times \text{Ertragswert} + 1 \times \text{Substanzwert (Landwert + Gebäudewert)}}{4}$$

- Faktoren des Liegenschaftswertes sind:
  - Ertragswert
  - Substanzwert
    - Landwert
    - Gebäudewert

# Bilanzbewertung

## überbaute Grundstücke

- **Ertragswert (HBO 14.5.2.3)**

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Jährlicher Nettoertrag}}{\text{Basiszinssatz in \%}}$$

- Basis ist jährliche Nettomiete (Bruttomiete ./. Nebenkosten)
- Kapitalisiert mit dem Basiszinssatz
- Kapitalisierungssätze
  - Wohnliegenschaft: **5%** (Basis 4% + 1% Zuschlag)
  - Geschäftliegenschaft: **6%** (Basis 4% + 2% Zuschlag)

# Bilanzbewertung

## Ermittlung Landwert

- AGEM-Richtwerte 1.1.2016 (Fr./m<sup>2</sup>) (HBO Ziffer 14.7.1)

Basisdaten		Gemeinden	Einwohner	W	K	G	I/J	L	OEBA	ArbZ	M
Gd.Nr.	BFS-Nr.	Anzahl Total	31.12.2011	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median
401	2421	Aedermannsdorf	555	130							
301	2511	Aeschi	1'218	290	280						
711	2501	Winzgau	1'764	320		190					
712	2502	Wisen	417	250							
811	2481	Witterswil	1'387	840							
508	2408	Wolfwil	2'038	220	200						
324	2534	Zuchwil	8'747	380	400	230					
912	2622	Zullwil	623	190							
TOTAL Einwohner / Anzahl Werte			259'871	3093	198	137	139	31	15	25	6
<b>Erklärungen:</b>											
Obige Zonen ergeben sich aus den häufigsten der insgesamt 6'228 Nennungen von Landverkäufen.			<b>Zonen:</b>	<b>W</b>	Wohnzone, EFH-/MFHhauszone, Spezialzonen Terrassen/Atrium						
Die Zonenbezeichnungen sind in den Gemeinden teilweise unterschiedlich.					<b>K</b>	Kernzone					
Die Medianwerte sind auf 10 Franken abgerundet.						<b>G</b>	Gewerbezone (evtl. mit Wohnnutzung)				
						<b>I / J</b>	Industriezone				
							<b>L</b>	Landhauszone			
								<b>OEBA</b>	Zone Öffentl. Bauten/Anlagen		
									<b>ArbZ</b>	Arbeitszone	
										<b>M</b>	Mahren

- Anpassungen Richtwerte bis zur Einführung 2021 bleiben vorbehalten

# Bilanzbewertung

## Ermittlung Gebäudewert (HBO 14.5.2.2)

- **Gebäudewert**
  - *SGV-Zeitwert* indexiert
  - wertbeeinflussende Faktoren ausweisen

**Kopie**  
**Versicherung Nr. 087-220-00300**  
 Solothurn, 10. Oktober 2008 FM

**Solothurnische Gebäudeversicherung**

Schätzungspräsident Markus Tretzler  
 Direktwahl 032 827 87 21  
 E-Mail schuetzen@sgvso.ch

9799/08/000

Einschätzung vom 09.09.2008  
 Tarifposition 2000  
 Prämienatz 44.0 Rp. pro CHF 1'000  
 Baukostenindex 130% (1968=100%)  
 Zeitwert 05%  
 (\*90%=Neuwerdung)

Versicherung Nr. 087-220-00300  
 Grundbuchnummer 1251  
 Gemeinde Crétzenbach  
 Ortslage  
 Eigentümer

**Versicherungsnachweis**

Gebäudedetail	Baujahr	Länge	Breite	Höhe	m <sup>2</sup>	Vars.Wert
Wohnhaus	1978	13.00	9.30	5.00	605	440440
Wohnhaus		2.70	2.60	3.20	22	15990
Keller		11.00	9.30	2.70	278	134550
Wintergarten		13.00	2.70	2.80	91	58300
Wintergarten		3.50	2.35	2.40	20	11700

Der Neuwert des Gebäudes beträgt CHF **655'980**

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

Keine Verrechnung  
05. Nov. 2008

Solothurnische Gebäudeversicherung  
 Direktor  
  
 Hanspeter Isch

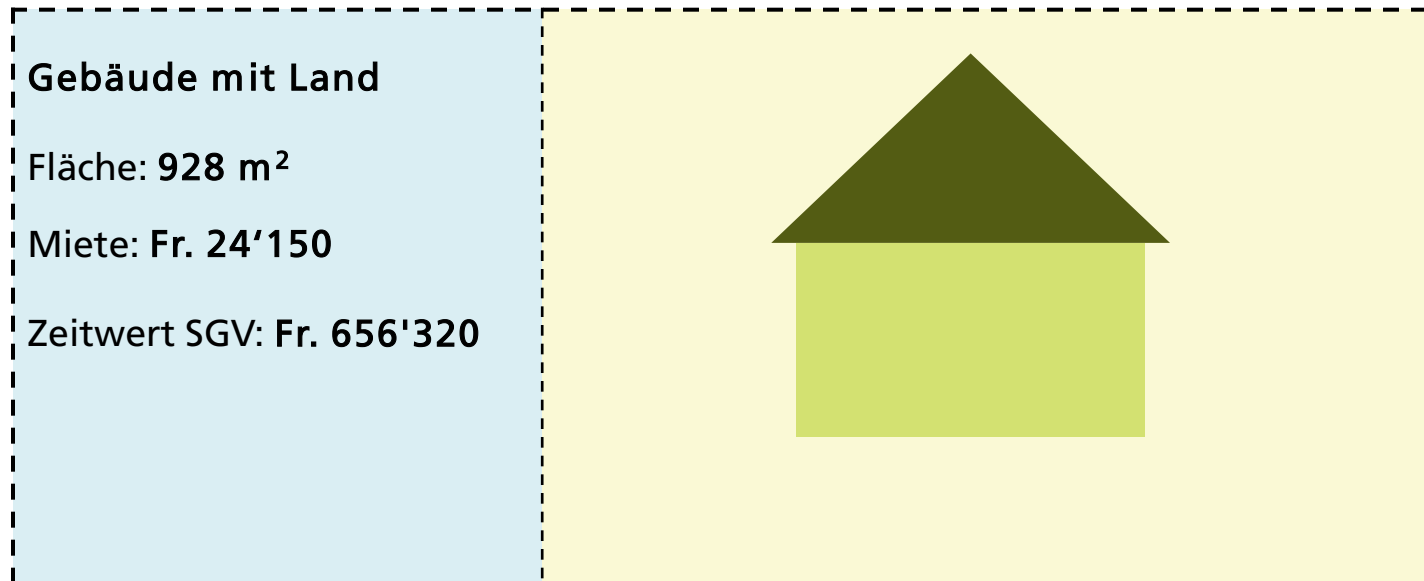


# Bilanzbewertung

## Fallbeispiel

### ■ Ausgangslage

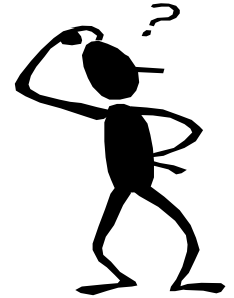
- Einwohnergemeinde: Zuchwil
- bebautes Grundstück
- Mietobjekt
- Wohnzone



# Bilanzbewertung

Fallbeispiel: Ihre Berechnung

■ ...



# Bilanzbewertung

## Fallbeispiel: Ergebnis

### 1. Gebäude mit Land (vgl. Abschnitt 14.7.7.2, b1)

#### a) Substanzwert

Gebäudeteil gemäss Methode SGV	Fr.	656'320
Landwert des bebauten Teils: 928 m <sup>2</sup> à Fr. 380/m <sup>2</sup> *)	Fr.	352'640
<b>Total Substanzwert</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'008'960</b>

#### b) Ertragswert

Nettomietenertrag Fr. 24'150 / 5% Kapitalisierungssatz	Fr.	483'000
Faktor 3 = (Fr. 483'000 x 3)	Fr.	1'449'000

c) Total Substanz- (1x) und gewichteter Ertragswert (3x)    a+b    Fr. 2'457'960

#### d) Liegenschaftswert (Gebäude mit Land)

((1 x Substanzwert + 3 x Ertragswert) / 4)    (a+b)/4    Fr. 614'490

# Neubewertungsreserve

## Wo die Aufwertung verbuchen?

HRM1 <sup>1</sup>			HRM2		
<b>1</b>	<b>AKTIVEN</b>	<b>3'543'330.78</b>	<b>1</b>	<b>AKTIVEN</b>	<b>5'611'877.73</b>
<b>10</b>	<b>FINANZVERMÖGEN</b>	<b>2'105'902.63</b>	<b>10</b>	<b>FINANZVERMÖGEN</b>	<b>4'218'863.73</b>
100	Flüssige Mittel	390'926.38	100	Flüssige Mittel	390'926.38
101	Guthaben	597'498.50	101	Forderungen	597'498.50
102	Anlagen	853'488.90	102	Kurzfristige Finanzanlagen (90 T. bis 1 J.)	
1021	Stammanteile GA Weissenstein GmbH	1.00	101xx.99	WB auf Forderungen (Minus-Konto)	
1023	Liegenschaften, Land	853'487.90	102xx.99	WB (Delkrede) (Minus-Konto)	
<b>103</b>	<b>Transitorische Aktiven</b>	<b>263'988.85</b>	<b>104</b>	<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>263'988.85</b>
			<b>107</b>	<b>Finanzanlagen (über 1 Jahr)</b>	<b>5'000.00</b>
			1070	Aktien und Anteilscheine	5'000.00
			<b>108</b>	<b>Sachanlagen FV</b>	<b>2'962'450.00</b>
			1080	Grundstücke FV	1'496'450.00
			1084	Gebäude FV	1'465'000.00
			1087	Anlagen im Bau FV	
			1088	Anzahlungen FV	
			1089	Übrige Sachanlagen FV	
			<b>109</b>	<b>Forderungen geg. SF / Fonds im FK</b>	
			1090	Forderungen gegenüber SF im FK	
			1091	Forderungen gegenüber Fonds im FK	
<b>23</b>	<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>36'404.53</b>	<b>29</b>	<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>2'455'312.93</b>
<b>239</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>36'404.53</b>	<b>290</b>	<b>Verpf. (+) /Vorschüsse (-) geg. SF</b>	<b>305'947.30</b>
2390	Eigenkapital	36'404.53	2900	Verpflichtungen gegen. SF im EK	350'361.45
			2900	Vorschüsse gegen. SF im EK	- 44'414.15
			<b>291</b>	<b>Fonds</b>	
			<b>292</b>	<b>Rücklagen der Globalbudgetbereiche</b>	
			<b>293</b>	<b>Vorfinanzierungen</b>	
			<b>295</b>	<b>Aufwertungsreserven (nur bei IPSAS)</b>	
			<b>296</b>	<b>Neubewertungsreserve FV</b>	<b>2'112'961.10</b>
			2960.01	Neubewertungsreserve Sachanlage FV	2'112'961.10
			2960.02	Neubewertungsreserve Finanzanlage FV	4'999.00
			<b>298</b>	<b>Übriges Eigenkapital</b>	
			<b>299</b>	<b>Bilanzüberschuss (+) /-fehlbetrag (-)</b>	<b>36'404.53</b>
			2990	Jahresergebnis	27'102.81
			2999	Kumuliertes Ergebnis der Vorjahre	9'301.72

# Neubewertungsreserve

Buchhalterischer Vollzug (vereinfacht)

- Beispiel Ermittlung Neubewertung

Bilanzposten	Bilanzwert vor Neubewertung	Neubewertung	Bewertungs-differenz
10800.01 – nicht überbautes Grundstück	Fr. 2'000'000	Fr. 2'500'000	+Fr. 500'000

- Einbuchung

Verkehrswert über dem Buchwert	Soll	Haben	Betrag in Fr.
Verkehrswertanpassung (Aufwertung)	Grundstücke FV 10800.xx	Neubewertungsreserve 29600.xx	Fr. 500'000

# Neubewertungsreserve

## Handhabung Neubewertungsreserve nach Gemeindegesetz

§ 217<sup>quater</sup> (neu)

### 2. Neubewertungsreserve und Auflösung

<sup>1</sup> Der Neubewertungssaldo wird in die Neubewertungsreserve eingelegt.

<sup>2</sup> Entnahmen aus der Neubewertungsreserve sind im Umfang eines Verlustes bei der Neubewertung des Finanzvermögens gemäss § 153 Absatz 3 und 4 in den ersten fünf Jahren nach Einführung von HRM2 in der Gemeinde zulässig.

<sup>3</sup> Entnahmen aus der Neubewertungsreserve sind vorzunehmen, wenn Finanzvermögen, das bei Einführung von HRM2 aufgewertet wurde, veräussert wird.

<sup>4</sup> Die Neubewertungsreserve wird ab dem sechsten Jahr nach Einführung von HRM2 in der Gemeinde linear innerhalb von fünf Jahren zu Gunsten des Bilanzüberschusses aufgelöst.

# Vorgehen Neubewertung

- "Werkzeugkasten Bewertung" für "do-it-yourself"-Bewertung des FV durch die Gemeinde (HBO 14.7.2.)
- oder: auf Anfrage durch Mitglieder Expertenteam
- Abnahme durch AGEM, Nachkontrollen ab 2022
- Ausgangslage Neubewertung FV
  - Bürgergemeinden
    - Buchwert 350 Mio. Franken
  - Kirchengemeinden
    - Buchwert 110 Mio. Franken

14.7.7.3 Industrieland

Bewertungsblatt	Gemeinde	Muster
Bewertung per 1.1.2016		Konto-Nr.: 10800.01
<b>Nichtüberbaute Grundstücke im Finanzvermögen</b>		
Liegenschaft	GB-Nr.: 97	Grundstückgrösse m <sup>2</sup> : 8'222
	Zone: IA	<i>Grundstückgrösse immer ausfüllen!</i>
	Bezeichnung: Industrieland Feld	
	Lage: Feld	
	Kaufdatum: 8.2.1999	*) Kaufpreis Fr.: 0
A Landwert gemäss effektivem Kaufpreis	Fr./m <sup>2</sup> :	-
<i>*) nur massgebend, wenn Kauf nach 31.12.2008</i>		
		ODER
B Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert	Fr./m <sup>2</sup> :	120
<i>Preis aus beiliegender Lasche "Steuerwerte" (falls vorhanden, sonst manuell)</i>		
		ODER
C Geschätzter Verkehrswert vom: TT.MM.JJJJ	***) Fr./m <sup>2</sup> :	0
<i>**) externe Schätzung, wenn nicht älter als 31.12.2008</i>		
D Wertbeeinflussende Faktoren:		UND
D1 - Erschliessung:	Fr./m <sup>2</sup> :	0
D2 - Rechte/Lasten:	Fr./m <sup>2</sup> :	0
D3 - Übrige:	Fr./m <sup>2</sup> :	0
<b>A oder B oder C</b>		
<b>und D (D1, D2, D3)</b> Massgebender Verkehrswert des Grundstückes	Fr./m <sup>2</sup> :	120
<b>1. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Baurechtszone)</b>		
Grösse Grundstück: 8'222 m <sup>2</sup> à Fr. 120	= Fr.	986'600
<b>2. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Landwirtschaftszone)</b>		
Katasterwert *):	Fr.	Faktor: 8
<i>*) Katasterwert entspricht dem einfachen Ertragswert zum Faktor gem. Steuerverwaltung</i>		
		= Fr. 0
<b>3. Grundstücke mit Baurechtsbelastung</b>		
Nettoertrag Fr. 0	kapitalisiert zu 4.00%	= Fr. 0
<i>(Datum Baurechtsvertrag: TT.MM.JJJJ)</i>		
Nettoertrag Fr. 0	Baurechtsfaktor: 0.0000	= Fr. 0
Landwert Fr. 0	Abzinsungsfaktor: 0.0000	= Fr. 0
Restlaufzeit Jahre 0		
<i>(Ablaufdatum Baurecht: TT.MM.JJJJ)</i>		
<b>Neuer Bilanzwert HRM2</b>	Fr.	986'600
Bisheriger Bilanzwert	Fr.	304'728
Bewertungsdifferenz (zugunsten/zulasten Neubewertungsreise)	Fr.	681'872
<i>(*) = Verlust</i>		
Begründungen:		
Erstellungsdatum:	30.04.2016	

Stand: 05.04.2017  
14-Bilanzbewertung-2.3.3.docx

Seite 38 von 46

# Vorgehen Neubewertung

## Nächste Schritte

- Vornahme Neubewertung Finanzvermögen im Verlauf des Jahres 2021
  - Erfolgswirksame Einbuchung der Neubewertungsreserve rückwirkend per 1.1.2021
  - Mögliche Vorarbeiten
    - Bereitstellung Dokumentation
      - Vgl. Checkliste HBO 14.7.9
    - -> Teilnahme Einführungsinstruktion 3 im 1. Quartal 2021
  
- Anpassungen Bewertungsgrundlagen für Bürger- und Kirchgemeinden bleiben bis Einführungsinstruktion 3 vorbehalten.



# Quellen

- Handbuchordner zum Nachlesen
  - Kapitel 14 – Bewertung
  - Kapitel 16 – Finanzielle Steuerung
    - Ziffer 16.2.2 – Abschreibungen  
bisheriges Verwaltungsvermögen  
und Härtefallregelung
  
- [www.hrm2-gemeinden.so.ch](http://www.hrm2-gemeinden.so.ch)
  - Rubrik "Bewertung"

