

Guete Morge!

Bewertung / Abgrenzungen

21. April 2022 und 26. April 2022,
08.30 Uhr

Pikettdienst FHNW

sandro.nohl@students.fhnw.ch, 078 749 28 40

krist.pjetraj@students.fhnw.ch, 076 596 06 37

1) Begrüssung und Einleitung

1) Begrüssung und Einleitung



Agenda



- Regiehinweise Webseminar
- Einführungsinstruktion Rück- und Ausblick
- Tagungsübersicht
- Ziel der Neubewertung

Regiehinweise Webseminar (1)

■ Einstellungen und Pikettdienst

- Kamera und Mikrofon aus
- Pikettdienst FHNW

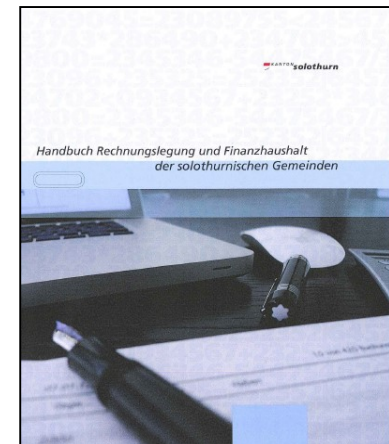
- sandro.nohl@students.fhnw.ch, 078 749 28 40
- krist.pjetraj@students.fhnw.ch, 076 596 06 37



Regiehinweise Webseminar (2)

- Kursunterlagen

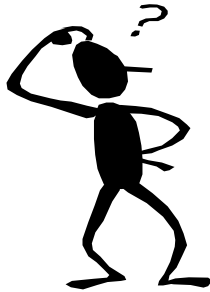
- [AGEM Website](#)
- [HBO Kapitel 14 - Bilanzbewertung](#)



Regiehinweise Webseminar (3)

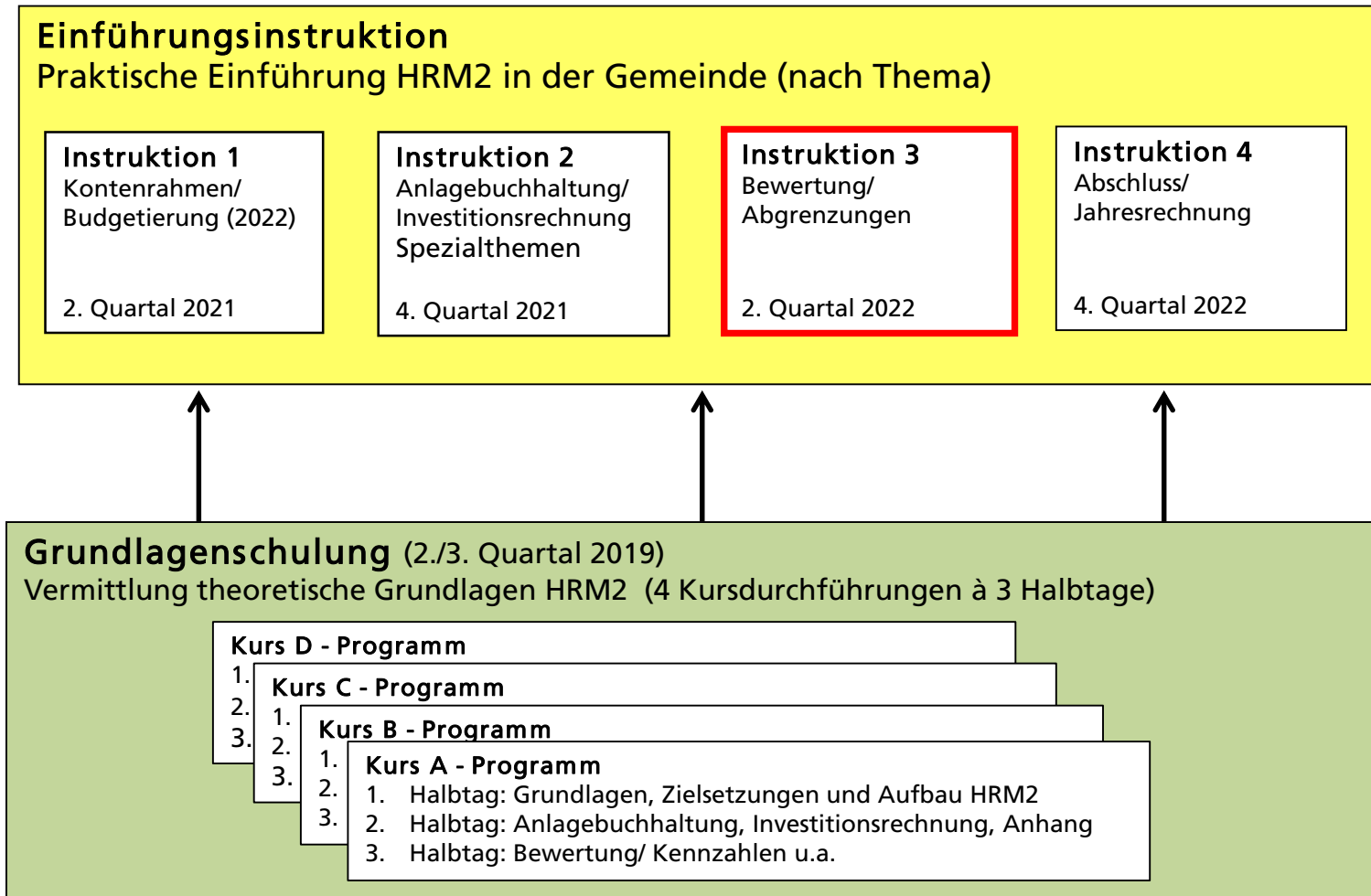
- Fragen?

helpdesk-hrm2@vd.so.ch



Einführungsinstruktionen

Rück- und Ausblick



Tagungsübersicht (1)

- **Webseminare**

- Donnerstag, 21. April 2022
- Dienstag, 26. April 2022
- 08:30 – 12:30 Uhr



Tagungsübersicht (2)

Thema Stichworte	Referent	Richtzeit
1) Begrüssung und Einleitung <ul style="list-style-type: none"> • Regiehinweise Webseminar • Einführungsinstruktion – Rückblick- und Ausblick • Tagungsübersicht • Ziel der Bewertung 	Christian Jaggi, Finanzprüfer / Revisor AGEM	10' 08:40
2) Bilanzübernahme und Bilanzumgliederung <ul style="list-style-type: none"> • Schlussbilanz HRM1, Übernahmebilanz, Eröffnungsbilanz HRM2 • Zuteilung / Umgliederung (VV / FV; FK / EK) • Vorstellung Übernahmebilanz-Werkzeug • Übernahmeprotokoll • Validierung RPO • Ausweis in Jahresrechnung und Beschlussfassungen 	Christian Jaggi	30' 09:10
3) Vorstellung Bewertungsinstrument <ul style="list-style-type: none"> • Grundlagen für die Bewertung • Bewertungsschema Finanzvermögen • Bewertungsarten und Bewertungsparameter • Bewertungsraster • Bewertungswerkzeuge • Rekapitulation Neubewertung • Checkliste Neubewertung 	Hans Vögeli, pensionierter Finanzverwalter Gretzenbach	60' 10:10
4) Pause 1		5' 10:15
5) Fallbeispiele aus der Praxis <ul style="list-style-type: none"> • Fallbeispiele aus der Praxis: Ausgangslage, Berechnung, Ergebnis/Lösung • Zeitlicher Vorgehensplan und Ablauf • Stolpersteine • Tipps und Tricks 	Hans Vögeli	30' 10:45



Tagungsübersicht (3)

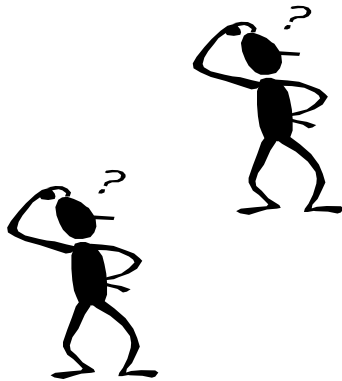


Thema Stichworte	Referent	Richtzeit
6) Behandlung Neubewertungsreserve (NBR) <ul style="list-style-type: none"> Begriff Neubewertungsreserve Bildung, Verwendung, Sperrfrist Auflösung Neubewertungsreserve Ausblick Folgebewertung in 5 Jahren 	Christian Jaggi	30' 11:15
7) Pause 2		10' 11:25
8) Spezialfälle <ul style="list-style-type: none"> Übersicht bewertbare Positionen nach HBO 14.6 Definition Abgrenzungen/Rückstellungen nach HRM2 Wertberichtigungen Abgrenzungen und Rückstellungen per 1.1.2022 Spezialfälle BG + KG: Allmendland; Pfarrhaus (KG); Liegenschaften in der ÖBA-Zone 	Thomas Steiner, Leiter Gemeindefinanzen AGEM	30' 11:55
9) Fragen und Antworten <ul style="list-style-type: none"> Schriftlich (helpdesk-hrm2@vd.so.ch) und mündlich gestellte Fragen werden beantwortet 	Referenten	20' 12:15
10) Weiteres Vorgehen <ul style="list-style-type: none"> Was ist jetzt von der Gemeinde bis wann zu tun? Rückwirkende Einbuchung NBR per 1.1.2022 Angebot "Besprechung mit Bewertungsteam" Beschlussfassung Gemeinde, Freigabe AGEM HRM2 Webseite und Kommunikation 	Thomas Steiner	15' 12:30

Seminarende ca. 12:30 Uhr

Ziel der Bewertung (1)

- Finanzvermögen



Ziel der Bewertung (2)

- Neues Rechnungslegungsrecht HRM2
- [Gemeindegesetz \(GG\)](#)
- [Handbuch \(HBO\)](#)



Ziel der Bewertung (3)

- Rechnungslegung nach HRM2



- Die Rechnungslegung soll ein Bild des Finanzhaushalts geben, welches möglichst weitgehend der tatsächlichen **Vermögens-**, Finanz- und Ertrags**lage** entspricht.

Ziel der Bewertung (4)

- Neubewertung

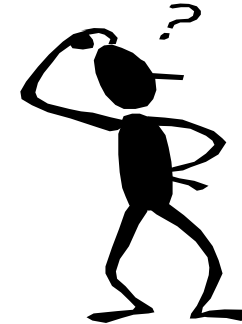


- Die Neubewertung ist ein Vorgang, der die Bilanz per Stichtag 1.1.2022 auf die tatsächlichen Vermögens- und Kapitalverhältnisse verändert.
- Seit der Einführung von HRM1 vor über 30 Jahren hat keine solche "systematische Bereinigung" stattgefunden.

Ziel der Bewertung (5)



- Neubewertung
 - Die Neubewertung führt i.d.R. zu höheren Bilanzwerten auf der Aktivseite der Bilanz.
 - Deshalb wird eine Neubewertungsreserve gebildet.

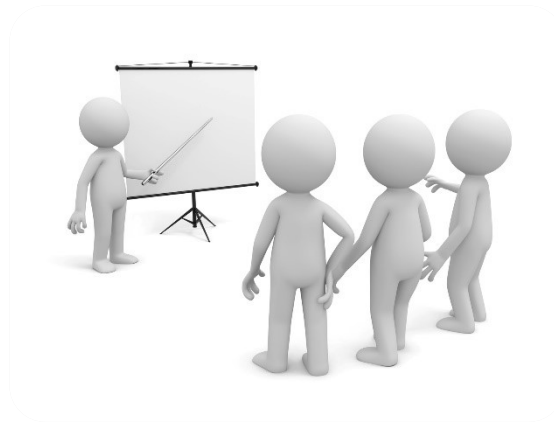


Fragen?

helpdesk-hrm2@vd.so.ch

2) Bilanzübernahme und Bilanzumgliederung

2) Bilanzübernahme und Bilanzumgliederung



Agenda

- Ziel und Zweck
- Schlussbilanz HRM1
- Übernahmebilanz
- Eröffnungsbilanz HRM2
- Zuordnung / Umgliederung (VV / FV; FK / EK)
- Vorstellung Übernahmebilanz-Werkzeug
- Übernahmeprotokoll
- Validierung RPO
- Ausweis in JR 2022 und Beschlussfassungen

Ziel und Zweck (1)

■ Rechnungslegung



- Die Rechnungslegung soll ein Bild des Finanzhaushalts geben, welches möglichst weitgehend der tatsächlichen **Vermögens-**, Finanz- und Ertrags**lage** entspricht.

Ziel und Zweck (2)



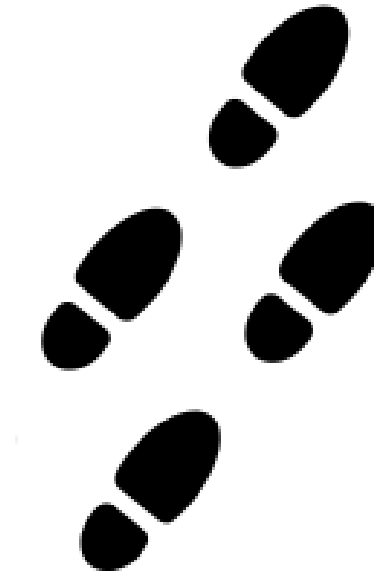
■ Bilanz

- Aufzeigen der **Vermögens-** und Finanzierungs**lage**
- Momentaufnahme, statische Rechnung (Stichtag)
- Neubewertung FV aber **keine** Neubewertung **VV**

Ziel und Zweck (3)

- **Vorgehen**

- Schritt für Schritt...



Schlussbilanz HRM1

■ Jahresrechnung 2021

- Bilanz per 31.12.2021
- Keine Neubewertung FV in JR 2021
- Keine Umgliederungen in JR 2021



Übernahmebilanz

■ Übernahmebilanz

- Dokument
- Bilanzübernahme HRM1 zu HRM2
- Buchwerte Schlussbilanz 31.12.2021
- Saldo Übernahmebilanz entspricht Schlussbilanz
- Nachweis Bilanzumgliederungen
- Übernahmeprotokoll
- Prüfungsgrundlage für RPO



Eröffnungsbilanz HRM2

- **Jahresrechnung 2022**
 - Bilanz per **01.01.2022**
 - Neue HBO-Bestimmungen
 - Neuer Kontenplan



Zuordnung / Umgliederung (1)

■ Finanzvermögen (FV)

- Das FV umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.
- GG (§ 134 Abs.1 lit. a)



Zuordnung / Umgliederung (2)

■ **Verwaltungsvermögen (VV)**

- Das VV umfasst jene Vermögenswerte, die der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.
- GG (§ 134 Abs.1 lit. b)



Zuordnung / Umgliederung (3)

■ Kriterien

- Das Departement legt die Kriterien über die Zuordnung der Vermögenswerte zum Finanz- und Verwaltungsvermögen fest.
- GG (§ 134 Abs.1 lit.)
- HBO (Kontenplan und Ausführungsbestimmungen)



Zuordnung / Umgliederung (4)

- **Zuordnung FV oder VV**
 - finanzrechtlich relevant
 - Vornahme Bewertung (FV ja, VV **nein**)
 - Abschreibungen (VV ja, FV nein)
 - Verbuchung in der IR (VV ja, FV nein)



Zuordnung / Umgliederung (5)

- **Zuordnung FV oder VV**
 - Alle Bilanzpositionen überprüfen
 - Zuordnungskriterium (GG)
 - Hilfsmittel Kontenplan + HBO
 - Hilfsmittel Entscheidungsbaum



Zuordnung / Umgliederung (6)

- **Zuordnung FV oder VV**
 - Zuordnung kritisch hinterfragen
 - Beispiele aus der Praxis



Zuordnung / Umgliederung (7)

- **Umgliederungen**
 - Umgliederung VV in das FV
 - Neubewertung FV



Zuordnung / Umgliederung (8)

■ Umgliederungen

- Umgliederung FV in das VV
- «Zugang» von VV
- Keine Verbuchung über IR (Ausnahme!)
- Erfassung Anlagenbuchhaltung und Anlagenspiegel
- Neues VV kein bisheriges VV (Abschreibungssatz!)



Zuordnung / Umgliederung (9)

- **Zuweisung FK oder EK**
 - Jede Bilanzposition überprüfen
 - Änderungen SF-Konti
 - Fonds im EK oder FK (Beispiele HBO 13.7.2.2)
 - Hilfsmittel Kontenplan (HRM1-Spalte)



Vorstellung Werkzeug Übernahmebilanz (1)

- **Übernahmebilanz**
 - Excel-Datei
 - manuelle Erfassungen «von Hand»
 - automatische Berechnungen
 - Hinweis Blattschutz



Vorstellung Werkzeug Übernahmebilanz (2)

- **Übernahmebilanz**

- Vorstellung
- [Link](#)



Vorstellung Werkzeug Übernahmeprotokoll (1)



- **Übernahmeprotokoll**
 - Enthält Ergänzungen zur Übernahmebilanz
 - Erläuterungen, Details
 - Nachweis, Begründungen
 - Umgliederungen FV / VV und FK / EK
 - Unterschriften Finanzverwaltung und RPO

Vorstellung Werkzeug Übernahmeprotokoll (2)

- **Übernahmeprotokoll**
 - Vorstellung
 - [Link](#)



Validierung Rechnungsprüfungsorgan (RPO)

■ Validierung RPO

- Prüfprozesse im Übergang zu HRM2
- Übernahmeprotokoll
- Bestätigungsbericht mit speziellem Attest
- RPO-Schulungen durch AGEM (Juni 2022, Ausschreibung folgt demnächst)



Ausweis in JR 2022 und Beschlussfassungen (1)

- **Ausweis in JR 2022**
 - «Ihr Produkt»
 - Anhang-Dokument [A0.2](#)
 - Mustervorlage
 - [Link](#) Jahresrechnung



Ausweis in JR 2022 und Beschlussfassungen (2)

- **Beschlussfassungen**
 - **Bürgergemeinden**
 - **Bürgergemeinderat**
 - **Bürgergemeindeversammlung**

 - **Kirchgemeinden**
 - **Kirchgemeinderat**
 - **Kirchgemeindeversammlung**

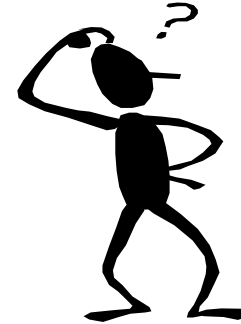


Tipps und Tricks

Schritt für Schritt

- Voraussetzung: Schlussbilanz HRM1 per 31.12.2021
- Übernahmebilanz
- Übernahmeprotokoll
- Eröffnungsbilanz HRM2
- Zeitfenster für Arbeitsprozesse einplanen
- Objekte einzeln beurteilen
- Zuordnung kritisch hinterfragen





Fragen?

helpdesk-hrm2@vd.so.ch

3) Vorstellung Bewertungsinstrument

3) Vorstellung Bewertungsinstrument

Hans Vögeli

www.finanzexperte.biz

eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
pens. Finanzverwalter Gretzenbach

Mitglied Projektorganisation Einführung HRM2 seit 2010

Agenda

- Grundlagen für die Bewertung (HBO 14)
- Bewertungsschema
- Bewertungsarten
- Bewertungsparameter
- Bewertungsraster
- Bewertungswerkzeuge
- Rekapitulation Neubewertung
- Checkliste Neubewertung

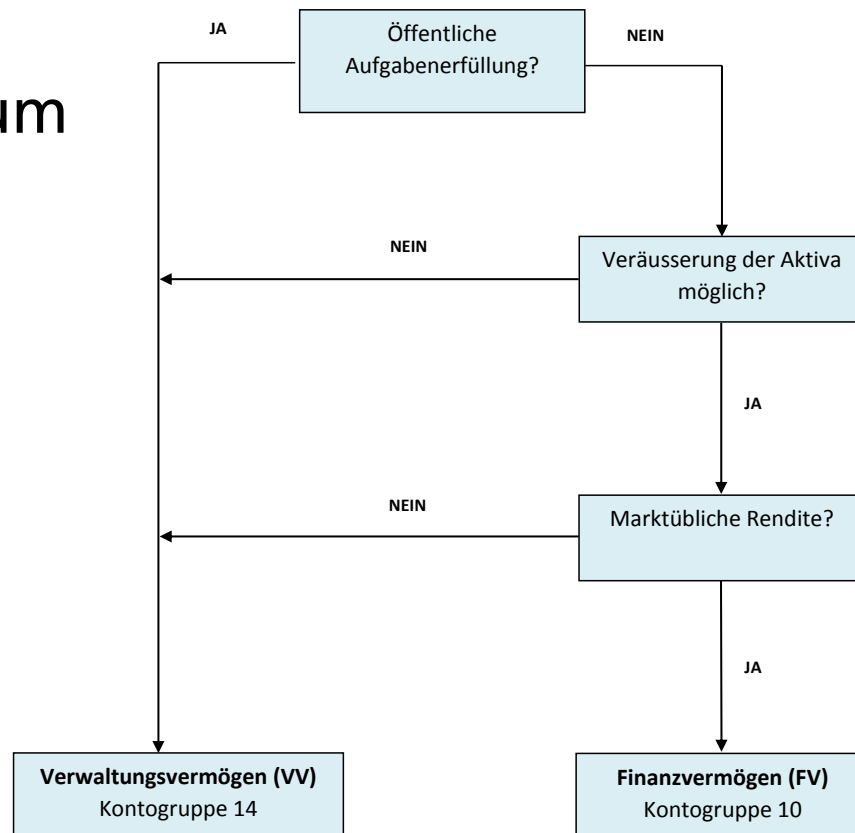
Ziele

- Gründe, Ziel und Zweck der Neubewertung kennen
- Theoretische Grundlagen kennen (HBO 14)
- Bewertungsvorgaben kennen (Arbeitsprozess)
- Bewertungswerkzeuge anwenden können

Grundlagen

■ Zuordnung Finanz- und Verwaltungsvermögen (14.2)

– Entscheidungsbaum



Grundlagen – Zuordnungskriterien (1)

- Öffentliche Aufgabe
 - Zusammenhang mit Gemeindeaufgabe (Darlehen)
 - Erwerb aus öffentlichem Interesse (Standortattraktivität)
- Veräusserbarkeit
 - Marktumfeld vorhanden
- Rendite
 - marktüblich, vergleichbar mit klassischen Finanzanlagen
 - Ertragsverzicht = Verwaltungsvermögen
- Spezialfälle
 - Liegenschaften OeBA = Verwaltungsvermögen
 - Liegenschaften Mischnutzung = Präponderanzmethode
 - Wald BG = Verwaltungsvermögen

Grundlagen – Zuordnungskriterien (2)

- Referenzliste Finanzanlagen & Beteiligungen (14.7.11)

Name, Geschäftssitz	Rechtsform	Zweck	FV	VV	Bilanzkonto
Aare Energie AG (a.en), Olten	AG	Energieversorgung		X	14540.01
Aare Seeland mobil AG, Langenthal	AG	Öffentlicher Verkehr		X	14540.01
Aare Versorgungs AG (AVAG) ¹⁾	AG	Energieversorgung		X	14550.01
Aargau Verkehr AG (AVA), Aarau	AG	Öffentlicher Verkehr		X	14540.01
BKW Energie AG, Bern (Fusion: Übernahme der vormaligen AEK Energie AG per 1.1.2022)	AG	Stromversorgung	X		10700.01
BGU Busbetrieb Grenchen und Umgebung AG, Grenchen	AG	Öffentlicher Verkehr		X	14540.01
Bielensee-Schiffahrts-Gesellschaft AG, Biel	AG	Öffentlicher Verkehr		X	14540.01
BKW Energie AG, Bern	AG	Stromversorgung	X		10700.01
BLS AG, Bern	AG	Öffentlicher Verkehr		X	14540.01
BLT Baselland Transport AG, Oberwil (BL)	AG	Öffentlicher Verkehr		X	14540.01
Busbetrieb Aarau AG (BBA), Aarau	AG	Öffentlicher Verkehr		X	14540.01
Busbetrieb Olten Gösgen Gäu AG (BOGG), Wangen bei Olten	AG	Öffentlicher Verkehr		X	14540.01
Busbetrieb Solothurn und Umgebung AG (BSU), Solothurn	AG	Öffentlicher Verkehr		X	14540.01
Elektra XY, Musterwil	AG	Stromversorgung		X	14540.01

Bewertungsvorgaben (HBO 14.3-14.4)

- Flüssige Mittel
- Forderungen L+L / Steuern
- Rechnungsabgrenzungen
- Vorräte
- Finanzanlagen
 - Börsenkotierte Wertschriften: Jahresschlusskurs oder EP
 - Nicht börsenkotierte Wertschriften: Steuerwert oder EP
- Darlehen FV / VV → Imparitätsprinzip
 - Nominalwert mit jährlicher Wertberichtigung (Bonität, Zins)
- Beteiligungen FV / VV → Imparitätsprinzip
 - Nominal- oder Anschaffungswert oder tieferer Steuerwert

Bewertungsvorgaben (HBO 14.5)

- Sachanlagen FV (108)
 - Anschaffungs- resp. Herstellkosten
 - Kaufvertrag < 10 Jahre
 - Verkehrswert (Handelswert)
 - Schätzungen < 10 Jahre
 - AGEM-Richtwerte per 1.1.2022
 - Landwerte nach Zonen (Verkäufe 2013-2018)
 - Neubewertung per 1.1.2022 nach HRM2
 - 5-jährlich (per 1.1.2027)
 - Wesentliche Veränderungen (Umbau, Sanierung, Zone)

Bewertungsvorgaben (1)

- Grundstücke nicht überbaut
 - Grundstücke ohne Baurecht in Zone
 - Grundstückgrösse in m² x AGEM-Richtwert
 - Grundstücke mit Baurecht
 - Ertragswert

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Jährlicher Nettoertrag}}{\text{Basiszinssatz in \%}}$$
 - Barwert, wenn Baurecht innert 5-10 Jahren abläuft

$$\text{Barwert} = (\text{Jährlicher Baurechtszins} \times \text{Barwertfaktor}) + (\text{Grundstückwert am Ende der Laufzeit} \times \text{Abzinsungsfaktor})$$
 - Landwirtschaftsland
 - Katasterwert x Faktor 8

Bewertungsvorgaben (2)

- Grundstücke überbaut (Gebäude)
 - Landwert
 - Grundstückgrösse in m² x AGEM-Richtwert
 - Gebäudewert
 - SGV-Zeitwert indexiert (140% = Annäherungswert)
 - Ertragswert
 - Nettomietzins kapitalisiert (Basiszinssatz + Zuschlag)
 - Wohnliegenschaften 4,6%
 - Geschäftsliegenschaften 5,6%

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

Bewertungsvorgaben (3)

- Gebäudewert (14.7.6)

SGV-Zeitwert: 65%

Index: 140%

(Annäherungswert)

QB 190

SGV
Solothurnische Gebäudeversicherung

Schätzungspräsident Hanspeter Frank
Direktwahl 032 627 97 36
E-Mail schaetzen@sgvso.ch

Solothurn, 24. Januar 2019 rf
Ab 1.1.2019

Einschätzung vom 13.12.2018
Tarifcode 160
Index 140
Zeitwert 65%
(≥50%=Neuwertdeckung)

Bürgergemeinde
Verwaltung
Falkensteinerstrasse
7110 Balsthal

Versicherung Nr. 066-639-03100
Grundbuchnummer 190
Gemeinde Balsthal
Ortslage Balsthal, Wolfgangstrasse 31, 4710 Balsthal
Eigentümer Bürgergemeinde Verwaltung, Falkensteinerstrasse 8, 4710 Balsthal

Versicherungsnachweis - Verfügung

Gebäudedetail	Baujahr	Länge	Breite	Höhe	m³	Vers.Wert
Unterkunftsbaracke		23.70	7.70	3.50	639	287'550
Anbau Nord		7.00	6.50	3.50	159	71'550
Vordach Nord		10.00	3.00	2.50	75	13'125

Gestützt auf § 27 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung, Brandverhütung, Feuerwehr und Elementarschadenhilfe vom 24. September 1972 wird verfügt:

Der Neuwert des Gebäudes beträgt CHF 372'230

Wertvermehrnde Investitionen CHF 32'000

21.65% = CHF 241'950.-

Bewertungsvorgaben (4)

■ Gebäude (14.7.6)

- Gebäudewert als Excel-Datei pro Gemeinde → info@sgvso.ch

Versicherung Nr.	Eigentümer	Ortslage	GB Nr.	Korrespondenzperson	Gebäude Baujahr	Schätz Datum	m3	Vers.wert (140%)	Zeitwert (100%)	Minderwert in Prozent	Zeitwert in Prozent	Schätzung Index Heute in Prozent
083-020-00100	abc	A-Strasse 1	1677	abc	1850	10.05.2007	1351	889'000.00	508'000.00	20	80	140
083-030-00200	abcd	B-Strasse 2 ...	228	abcd	1850	12.08.2008	2384	1'813'000.00	1'036'100.00	20	80	140
083-030-00300	abcde	C-Strasse 3 ...	359	abcde	1850	30.01.2002	4967	3'822'000.00	2'320'600.00	15	85	140
083-030-00400	abcdef	D-Strasse 4	765	abcdef	2013	11.09.2013	928	937'600.00	468'800.00	30	70	140
083-045-00400	abcdefg	E-Strasse 4 ...	1975	abcdefg	2012	11.09.2013	947	592'900.00	423'500.00	0	100	140
083-550-01800	abcdefgh	F-Strasse 5 ...	1684	abcdefgh	1900	18.08.2009	1640	820'400.00	468'800.00	20	80	140

Index 140%
100% = 669'714

Zeitwert: 669'714 zu 70% = 468'800 (Index 100%)

Index-Zeitwert: 468'800 zu 140% = Fr. 656'320

Arbeitsprozess Neubewertung (1)

- Vorbereitung gemäss Checkliste (HBO 14.7.10, a)
 - Zeitfenster schaffen
 - Liegenschaftsinventar besorgen (Katasteramt)
 - GB-Auszüge beschaffen → ALLE Grundstücke
 - Situationspläne sämtlicher Parzellen inkl. Zonen
 - [Geoportal geo.so.ch](http://Geoportal.geo.so.ch), Web-GIS-Client, Rubrik «Nutzungspläne»
 - evtl. Strassen- und Baulinienpläne
 - evtl. Luftbild
 - SGV-Schätzungen sämtlicher Liegenschaften
 - Verträge (Baurecht, Mieten, Pacht, Allmend)
 - Verkehrswertschätzungen < 10 Jahre

Arbeitsprozess Neubewertung (2)

- Bewertungstool (Excel-Register) → Anhang HBO 14.7
 - AGEM-Richtwerte: 14.7.1
 - Nicht-überbaute Grundstücke: 14.7.2
 - Gebäude inkl. Land: 14.7.3
 - Grundlagen Basiszinssatz: 14.7.4
 - Barwertfaktor und Abzinsungsfaktor: 14.7.5
 - Schätzung Gebäudewert SGV: 14.7.6
 - Berechnungsbeispiele (Muster): 14.7.7
 - Rekapitulation(en): 14.7.8

Arbeitsprozess Neubewertung (3)

■ Downloads

Amt für Gemeinden

Aktuell

Coronavirus (COVID-19)

Bürgerrecht

Zivilstandsamt

Zivilstandsaufsicht

Gemeindeorganisation

Gemeindefinanzen

- > Aktuell
- > Newsletter Gemeindefinanzen
- > Ausbildung
- > Finanzhaushalt
- > Finanzausgleich
- > Internes Kontrollsystem (IKS)
- > NFA Kirchen SO
- > Aufgaben- und Finanzierungsentflechtung
- > **HRM2 BG / KG**
 - > Grundlagen
 - > Pilotgemeinden
 - > Werkzeuge
 - > **Bewertung**
 - > Bewertungsseminare
 - > Schulung
- > HRM2 - Einwohnergemeinden

Bewertung

Neubewertung Finanzvermögen per 01.01.2022

 Bewertungstool zum Downloaden mit aktualisiertem Basiszinssatz und AGEM-Richtwerten ab 01.01.2021 (xls, 259KB)

 Rekapitulation Neubewertung FV per 01.01.2022 (xlsx, 35KB)

Werkzeuge (1)

- Excel-Register 14.7.2: «Nichtüberbaute» Grundstücke (1)

Bewertungsblatt		Gemeinde	MUSTERWIL
Bewertung per	01.01.2022	Konto-Nr.:	
Nichtüberbaute Grundstücke im Finanzvermögen			
Liegenschaft	GB-Nr.:	Grundstückgrösse m2:	0
	Zone:	Grundstückgrösse immer ausfüllen!	
	Bezeichnung:		
	Lage:		
	Kaufdatum:	TT.MM.JJJJ	*) Kaufpreis Fr.: 0
A	Landwert gemäss effektivem Kaufpreis	Fr./m2:	#DIV/0!
	*) nur massgebend, wenn Kauf innert 10 Jahre vor Bewertungsdatum		
B	Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert	Fr./m2:	0
	Preis aus beiliegender Lasche "Steuerwerte" (falls vorhanden, sonst manuell)		
C	Geschätzter Verkehrswert vom:	TT.MM.JJJJ	** Fr./m2: 0
	**) externe Schätzung, wenn nicht älter als 10 Jahre vor Bewertungsdatum		
D	Wertbeeinflussende Faktoren:		UND
D1	Erschliessung:	Fr./m2:	0
D2	Rechte/Lasten:	Fr./m2:	0
D3	Übrige:	Fr./m2:	0
A oder B oder C	und D (D1,D2,D3)	Massgebender Verkehrswert des Grundstückes	Fr./m2: #DIV/0!
1. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Bauzone)			
Grösse Grundstück:	0 m2	à Fr. #DIV/0!	= Fr. #DIV/0!
2. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Landwirtschaftszone)			
Katasterwert °):	0 Fr.	Faktor: 8	= Fr. 0
*) Katasterwert entspricht dem einfachen Ertragswert zum Faktor gem. Steuerverwaltung			
3. Grundstücke mit Baurechtsbelastung			
Nettoertrag Fr.	0	kapitalisiert zu 3.60%	= Fr. 0
	Datum Baurechtsvertrag: TT.MM.JJJJ		ODER
Nettoertrag Fr.	0	Barwertfaktor: 0.0000	= Fr. 0
Landwert Fr.	0	Abzinsungsfaktor: 0.0000	= Fr. 0
Restlaufzeit Jahre	0	Ablaufdatum Baurecht: TT.MM.JJJJ	
Neuer Bilanzwert HRM2		Fr.	#DIV/0!
Bisheriger Bilanzwert		Fr.	0
Bewertungsdifferenz		Fr.	#DIV/0!
(*) = Verlust			
Begründungen:			
Erstellungsdatum: 10.07.2022			

Werkzeuge (2)

■ Nicht-überbaute Grundstücke (2)

Bewertungsblatt		Gemeinde		MUSTERWIL	
Bewertung per	01.01.2022	Konto-Nr.:			
Nichtüberbaute Grundstücke im Finanzvermögen					
Liegenschaft	GB-Nr.:		Grundstückgrösse m2:		0
	Zone:		<i>Grundstückgrösse immer ausfüllen!</i>		
	Bezeichnung:				
	Lage:				
	Kaufdatum:	TT.MM.JJJJ	*) Kaufpreis Fr.:		0
A	Landwert gemäss effektivem Kaufpreis	Fr./m2:	#DIV/0!		
	<i>*) nur massgebend, wenn Kauf innert 10 Jahre vor Bewertungsdatum</i>				
B	Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert	Fr./m2:		0	
	<i>Preis aus beiliegender Lasche "Steuerwerte" (falls vorhanden, sonst manuell)</i>				
C	Geschätzter Verkehrswert vom:	TT.MM.JJJJ	**) Fr./m2:		0
	<i>**) externe Schätzung, wenn nicht älter als 10 Jahre vor Bewertungsdatum</i>				

Werkzeuge (3)

■ Nicht-überbaute Grundstücke (3)

<p>D Wertbeeinflussende Faktoren:</p> <p>D1 - Erschliessung: <input type="text" value=""/></p> <p>D2 - Rechte/Lasten: <input type="text" value=""/></p> <p>D3 - Übrige: <input type="text" value=""/></p>		<p>UND</p> <p>Fr./m2: <input type="text" value="0"/></p> <p>Fr./m2: <input type="text" value="0"/></p> <p>Fr./m2: <input type="text" value="0"/></p>
<p>A oder B oder C und D (D1,D2,D3) Massgebender Verkehrswert des Grundstückes</p>		<p>Fr./m2: <input type="text" value="#DIV/0!"/></p>
<p>1. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Bauzone)</p>		
<p>Grösse Grundstück: <input type="text" value="0"/> m2</p>	<p>à Fr. <input type="text" value="#DIV/0!"/></p>	<p>= Fr. <input type="text" value="#DIV/0!"/></p>

Werkzeuge (4)

■ Nicht-überbaute Grundstücke (4)

2. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Landwirtschaftszone)				
Katasterwert °):	<input type="text" value="0"/>	Fr.	Faktor: <input type="text" value="8"/>	= Fr. <input type="text" value="0"/>
°) Katasterwert entspricht dem einfachen Ertragswert zum Faktor gem. Steuerverwaltung				
3. Grundstücke mit Baurechtsbelastung				
Nettoertrag Fr.	<input type="text" value="0"/>	kapitalisiert zu	<input type="text" value="3.60%"/>	= Fr. <input type="text" value="0"/>
	Datum Baurechtsvertrag:		<input type="text" value="TT.MM.JJJJ"/>	ODER
Nettoertrag Fr.	<input type="text" value="0"/>	Barwertfaktor:	<input type="text" value="0.0000"/>	= Fr. <input type="text" value="0"/>
Landwert Fr.	<input type="text" value="0"/>	Abzinsungsfaktor:	<input type="text" value="0.0000"/>	= Fr. <input type="text" value="0"/>
Restlaufzeit Jahre	<input type="text" value="0"/>			
	Ablaufdatum Baurecht:		<input type="text" value="TT.MM.JJJJ"/>	
Neuer Bilanzwert HRM2				Fr. <input type="text" value="#DIV/0!"/>
Bisheriger Bilanzwert				Fr. <input type="text" value="0"/>
Bewertungsdifferenz				Fr. <input type="text" value="#DIV/0!"/>
				('-' = Verlust)
Begründungen: <input type="text"/>				
<input type="text"/>				
<input type="text"/>				
Erstellungsdatum:	<input type="text" value="10.07.2022"/>			

Werkzeuge (5)

- Excel-Register 14.7.3
«Überbaute»
Grundstücke
Gebäude inkl. Land

Bewertungsblatt		Gemeinde		MUSTERWIL		
Bewertung per	01.01.2022			Konto-Nr.:		
Gebäude inkl. Land im Finanzvermögen						
Liegenschaft	GB-Nr.:		Grundstückgrösse m2:		0	
	Zone:		Vers.-Nr. SGV:			
	Bezeichnung:					
	Lage:					
A) Gebäude inkl. Land	Kaufdatum:	TT.MM.JJJJ	*) Kaufpreis Fr.:		0	
	Erstellungsjahr:	TT.MM.JJJJ	*) Erstellungskosten Fr.:		0	
	<small>*) nur massgebend, wenn Kauf/Erstellung innert 10 Jahren vor Bewertungsdatum</small>					
	Geschätzter Verkehrswert (mit Land)		Fr.:		0	
	<small>externe Schätzung, wenn nicht älter als 10 Jahre vor Bewertungsdatum</small>					
	Wertbeeinflussende Faktoren:				UND	
	- Übrige:		Fr.:		0	
	A Massgebender Verkehrswert der Liegenschaft inkl. Land				Fr.:	0
B) Gebäude	Kaufdatum oder Erstellungsdatum:	TT.MM.JJJJ				
	Index SGV-Gebäudeversicherungswert in %	140%				
	SGV-Gebäudeversicherungs-Zeitwert (Indexiert)		0		0	
	Wertbeeinflussende Faktoren:				UND	
	- Übrige:		Fr.:		0	
	B Massgebender Verkehrswert (Gebäude)				Fr.:	0
C) Grundstück	Kaufdatum:	TT.MM.JJJJ				
	Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert		Fr./m2:		0	
	Wertbeeinflussende Faktoren:				UND	
	- Rechte/Lasten:		Fr./m2:		0	
	- Übrige:		Fr./m2:		0	
	C Massgebender Verkehrswert (Grundstück)				Fr./m2:	0
1. Substanzwert <small>(muss immer Zahlen enthalten)</small>						
A) Gebäude inkl. Land:				= Fr.	0	
B) Gebäudewert:			Fr.	0	0	
C) Landwert:	0 m2	à Fr.	0	Fr.	0 = Fr. 0	
2. Ertragswert (Mietertag pro Jahr) <small>(muss immer Zahlen enthalten)</small>						
Nettomietzins Fr.	0	<small>(Bruttomietzins abzüglich Nebenkosten)</small>				
Wertbeeinfl. Faktoren:	0					
Mietwert Fr.	0					
kapitalisiert zu *)	4.60%	= Fr.	0	x 3	0 = Fr. 0	
<small>*) Basiszinsatz AGEM plus Zuschlag (z.B. +1% Wohnliegenschaften)</small>						
Total Substanz- und Ertragswert					= Fr. 0	
<small>(geteilt durch 4)</small>						
Neuer Bilanzwert HRM2					= Fr. 0	
Bisheriger Bilanzwert			Fr.		0	
Bewertungsdifferenz			Fr.		0	
<small>(* = Verlust)</small>						
Begründungen:						
Erstellungsdatum:	10.07.2022					

Werkzeuge (6)

■ Gebäude inkl. Land (2)

Bewertungsblatt		Gemeinde		MUSTERWIL		
Bewertung per	01.01.2022			Konto-Nr.:		
Gebäude inkl. Land im Finanzvermögen						
Liegenschaft	GB-Nr.:		Grundstückgrösse m2:		0	
	Zone:		Vers.-Nr. SGV:			
	Bezeichnung:					
	Lage:					
A) Gebäude inkl. Land	Kaufdatum:	TT.MM.JJJJ	*) Kaufpreis Fr.:		0	
	Erstellungsjahr:	TT.MM.JJJJ	*) Erstellungskosten Fr.:		0	
	*) nur massgebend, wenn Kauf/Erstellung innert 10 Jahren vor Bewertungsdatum			ODER		
	Geschätzter Verkehrswert (mit Land) <i>externe Schätzung, wenn nicht älter als 10 Jahre vor Bewertungsdatum</i>			Fr.:		0
	Wertbeeinflussende Faktoren: - Übrige:			UND		
			Fr.:		0	
A Massgebender Verkehrswert der Liegenschaft inkl. Land				Fr.:	0	
<i>Es darf nur entweder A oder B+C ausgefüllt werden!</i>						

Werkzeuge (7)

■ Gebäude inkl. Land (3)

Es darf nur entweder A oder B+C ausgefüllt werden!

B) Gebäude	Kaufdatum oder Erstellungsdatum:	TT.MM.JJJJ		
	Index SGV-Gebäudeversicherungswert in %	140%		
	SGV-Gebäudeversicherungs-Zeitwert (Indexiert)	0	0	
	Wertbeeinflussende Faktoren:		UND	
	- Übrige:	Fr.:	0	
B Massgebender Verkehrswert (Gebäude)				Fr.: 0
C) Grundstück	Kaufdatum:	TT.MM.JJJJ		
	Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert	Fr./m2:	0	
	Wertbeeinflussende Faktoren:		UND	
	- Rechte/Lasten:	Fr./m2:	0	
	- Übrige:	Fr./m2:	0	
C Massgebender Verkehrswert (Grundstück)				Fr./m2: 0

Werkzeuge (8)

■ Gebäude inkl. Land (4)

1. Substanzwert		<i>(muss immer Zahlen enthalten)</i>					
A) Gebäude inkl. Land:						= Fr.	0
B) Gebäudewert:				Fr.	0		ODER
C) Landwert:	0	m2	à Fr.	0	Fr.	0	= Fr. 0
2. Ertragswert (Mieterttrag pro Jahr)		<i>(muss immer Zahlen enthalten)</i>					
Nettomietzins Fr.	0	<i>(Bruttomietzins abzüglich Nebenkosten)</i>					
Wertbeeinfl. Faktoren:	0						
Mietwert Fr.	0						
kapitalisiert zu *)	4.60%	= Fr.	0	x 3	0	= Fr.	0
*) Basiszinsatz AGEM plus Zuschlag (z.B. +1% Wohnliegenschaften)							
Total Substanz- und Ertragswert						= Fr.	0
(geteilt durch 4)							
Neuer Bilanzwert HRM2						= Fr.	0
Bisheriger Bilanzwert				Fr.	0		
Bewertungsdifferenz				Fr.	0		
('-' = Verlust)							
Begründungen:							
Erstellungsdatum:	10.07.2022						

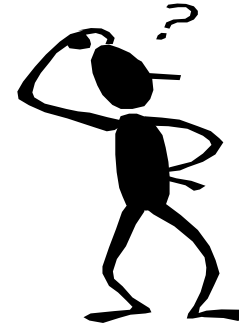
Werkzeuge (9)

■ Rekapitulation 14.7.8:

Neubewertung Finanzvermögen (108, 144, 145)						Bürger-/Kirchgemeinde		MUSTERWIL				
Erstellungszeitpunkt Bewertung		TT.MM.JJJJ				E-Mail		hans.muster@musterwil.ch				
Konto-Nr.		Bezeichnung		Fläche in m2		Telefon		062 999 09 90				
		GB-Nr.		Wert per 31.12.2021 in CHF		Wert per 01.01.2022 in CHF		Differenz in CHF		Abw. in %	Bemerkungen	Neuwert in CHF/m2
108xx.xx	Grundstücke xx				.00		.00	.00	#DIV/0!			
							.00	.00	#DIV/0!			✓ #DIV/0!
							.00	.00	#DIV/0!			✓ #DIV/0!
							.00	.00	#DIV/0!			✓ #DIV/0!
							.00	.00	#DIV/0!			✓ #DIV/0!
<p>Es ist pro Liegenschaftskategorie (Grundstück unbebaut, bebaut, etc.) ein Erfassungsblatt zu erstellen.</p>												
<p>Beilagen Bewertungsblätter nach GB-Nr. Situations- & Zonenpläne GB-Auszüge SGV-Schätzungen Liegenschaftsinventar Verträge Kontoblatt Miet-/Pachterträge</p>												

Zusammenfassung

- Entscheidungsbaum
 - Objekte beurteilen
 - Zuordnung festlegen
- Bewertungstool (Excel)
 - Nicht-überbaute Grundstücke
 - Gebäude inkl. Land
- Rekapitulation
 - Einzelbewertungen gliedern
 - Analyse & Plausibilisierung (Checkliste 14.7.10, b)
 - Buchungsbeleg und Botschaft an BR/KR



Fragen?

helpdesk-hrm2@vd.so.ch

4) Pause 1

5) Fallbeispiele aus der Praxis

5) Fallbeispiele aus der Praxis

Hans Vögeli

www.finanzexperte.biz

eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling

pens. Finanzverwalter Gretzenbach

Mitglied Projektorganisation Einführung HRM2 seit 2010

Agenda

- Fallbeispiele aus der Praxis
 - Ausgangslage
 - Berechnung
 - Ergebnis/Lösung
- Zeitlicher Vorgehensplan und Ablauf
- Stolpersteine
- Tipps und Tricks

Fallbeispiel 1

■ Ausgangslage GB 1546

Katasterschätzung 1970

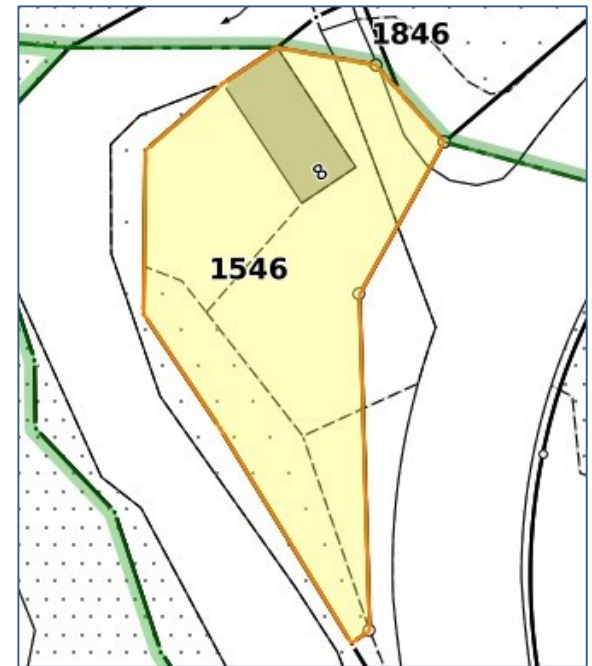
Liegenschafteninventar

Gemeinde GB Nr.	Bezeichnung, Strasse	Fläche (ar)	Schätzung Land/Wald Fr	Baujahr	AW	Schätzung Gebäude Fr	Anteil
--------------------	----------------------	----------------	------------------------------	---------	----	----------------------------	--------

- Land überbaut, ausser Zone: 1,50 ar, KW Fr. 500.-
- Nebengebäude vermietet: Fr. 2'400.- pro Jahr, netto
- SGV-Schätzung Fr. 35'040.-, Index 140%, Zeitwert 40%
- Land unüberbaut, ausser Zone: 4,41 ar, KW Fr. 170.-
- Total Fläche: 5,91 ar
- Total KW Fr. 670.-

Fallbeispiel 1

- Berechnung Gebäude:
 - SGV-Zeitwert, d.h. Fr. 35'040.-
 - Index 140%
 - Zeitwert 40% = Fr. 14'016.-
- Berechnung Land:
 - LW = Katasterwert (KW) in Fr.
 - Rückrechnung KW Fr. 670.- x 8
 - für 591 m² = Fr. 9.07/m²



Fallbeispiel 1

- Ergebnis/Lösung:
 - überbautes und nicht-überbautes Landwirtschaftsland
 - Neubewertung Fr. 36'900.-

Bewertungsblatt		Gemeinde		Muster	
Bewertung per	1.1.2022	Konto-Nr.:	10840.01		
Gebäude inkl. Land im Finanzvermögen					
Liegenschaft	GB-Nr.: 1546	Grundstückgrösse m2:	591		
	Zone: LW	Vers.-Nr. SGV:			
	Bezeichnung: Land überbaut, Nebengebäude, ausser Zone				
	Lage: Waldmatt				
A) Gebäude inkl. Land	Kaufdatum: TT.MM.JJJJ	*) Kaufpreis Fr.:	0		
	Erstellungsjahr: TT.MM.JJJJ	*) Erstellungskosten Fr.:	0		
	<small>*) nur massgebend, wenn Kauf/Erstellung nach 31.12.2006</small>				
	Geschätzter Verkehrswert (mit Land)	Fr.:	0	ODER	
	<small>externe Schätzung, wenn nicht älter als 31.12.2006</small>				
	Wertbeeinflussende Faktoren:	Fr.:	0	UND	
	- Übrige:	Fr.:	0		
A Massgebender Verkehrswert der Liegenschaft inkl. Land			Fr.:	0	
<small>Es darf nur entweder A oder B+C ausgefüllt werden!</small>					
B) Gebäude	Kaufdatum oder Erstellungsdatum:	?			
	Index SGV-Gebäudeversicherungswert in %	140%			
	SGV-Gebäudeversicherungs-Zeitwert (Indexiert)	35'040	14'016		
	Wertbeeinflussende Faktoren:	Fr.:	0	UND	
	- Übrige:	Fr.:	0		
B Massgebender Verkehrswert (Gebäude)			Fr.:	14'016	
C) Grundstück	Kaufdatum:	?			
	Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert *)	Fr./m2:	9.07		
	Wertbeeinflussende Faktoren:	Fr./m2:	0	UND	
	- Rechte/Lasten:	Fr./m2:	0		
	- Übrige: Rückrechnung Katasterwert x 8	Fr./m2:	0		
C Massgebender Verkehrswert (Grundstück)			Fr./m2:	9.07	
1. Substanzwert (muss immer Zahlen enthalten)					
A) Gebäude inkl. Land:				Fr.:	0
B) Gebäudewert:			Fr.:	14'016	ODER
C) Landwert:	591 m2	à Fr. 9.07	Fr.:	5360	= Fr. 19'376
2. Ertragswert (Miettrag pro Jahr) (muss immer Zahlen enthalten)					
Nettomietzins Fr.	2'400	<small>(Bruttomietzins abzüglich Nebenkosten)</small>			
Wertbeeinfl. Faktoren:	0				
Mietwert Fr.	2'400				
kapitalisiert zu *)	5.60%	= Fr. 42'857	x 3	128'571	= Fr. 128'571
<small>*) Basiszinsatz AGEM plus Zuschlag (z.B. +1% Wohnliegenschaften) resp. +2% (schwer verkäuflich)</small>					
Total Substanz- und Ertragswert				= Fr.	147'947
<small>(geteilt durch 4)</small>					
Neuer Bilanzwert HRM2				= Fr.	36'900
Bisheriger Bilanzwert			Fr.	0	
Bewertungsdifferenz			Fr.	36'900	
<small>(*) = Verlust</small>					
Begründungen:	Überbaute und nicht-überbaute Flächen im Landwirtschaftsland: - Bewertung als "Überbautes Grundstück" (kein Referenz-Landpreis vorhanden) mit SGV-Zeitwert und Mietertrag - Landwert durch Rückrechnung vom Katasterwert (Fr. 670.-) mal Faktor 8 (= Landwert) mit Gesamtfläche (591 m2)				
Erstellungsdatum:	31.05.2022				

Fallbeispiel 2

- Ausgangslage GB 2636
 - Mehrfamilienhaus mit Fotovoltaikanlage und Parkplätzen
 - Land überbaut in Zone W2 = 24,07 ar
 - Katasterwert = Fr. 31'500.-
 - SGV-Schätzung, Index 140%
 - Zeitwert 100% = Fr. 4'327'310.-
 - Mietertrag WHG = Fr. 213'200.-
 - inkl. NK = Fr. 31'800.-
 - Mietertrag PP = Fr. 25'040.-
 - Ertrag PV-Anlage = Fr. 3'350.-

Einschätzung vom 09.11.2017
 Tarificode 200
 Index 140
 Zeitwert 100% (≥50%=Neuwertdeckung)

Bürgergemeinde Verwaltung
 [Redacted]

Versicherung Nr. 066-303-00100
 Grundbuchnummer 2636
 Gemeinde [Redacted]
 Ortslage [Redacted]
 Eigentümer [Redacted]

Versicherungsnachweis - Verfügung

Gebäudedetail	Baujahr	Länge	Breite	Höhe	m ³	Vers.Wert
Wohnhaus	2017	40,00	14,40	5,50	3'168	2'217'600
Attika	40,00	10,40	3,00	1'248	873'600	
Balkone Süd	40,00	3,00	5,50	660	99'000	
Eingang Nord	6,00	2,30	2,80	39	19'600	
Untergeschoss Ost	14,00	23,70	3,30	1'095	525'600	
Lift Treppenhaus Ost	7,00	5,30	3,30	122	58'560	
Einstellhalle Süd	9,90	18,70	3,30	611	152'750	
Einstellhalle	5,00	11,60	3,30	191	47'750	
Einstellhalle Nord	14,10	18,00	3,30	838	209'500	
Einfahrt 1/2-Arteil	23,80	2,50	1,60	95	23'750	
Fotovoltaikanlage					80'000	
Freistehender Unterstand	6,50	3,00	3,00	59	23'600	

Gesützt auf § 27 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung, Brandverhütung, Feuerwehr und Elementarschadenshilfe vom 24. September 1972 wird verfügt:

Der Neuwert des Gebäudes beträgt CHF 4'327'310

Fallbeispiel 2

■ Berechnung:

- Gebäude ZW:
 - Fr. 4'327'310.-
- Mietertrag netto:
 - Fr. 209'790.-
- Zinssatz:
 - 4,6%
- Landpreis AGEM:
 - Fr. 250.-/m²



Fallbeispiel 2

■ Ergebnis/Lösung

- Neubewertung:
 - Fr. 4'652'700.-
- Bewertungsdifferenz:
 - Verlust Fr. 173'100.-

Bewertungsblatt		Gemeinde		Muster	
Bewertung per	1.1.2022	Konto-Nr.:	10840.01		
Gebäude inkl. Land im Finanzvermögen					
Liegenschaft	GB-Nr.: 2636	Grundstückgrösse m2:	2'407		
	Zone: Bauzone W2	Vers.-Nr. SGV:	P-066-303-00100		
	Bezeichnung: MFH mit Fotovoltaikanlage, Einstellhalle, Parkplätze				
	Lage: Helvetiaplatz				
A) Gebäude inkl. Land	Kaufdatum: TT.MM.JJJJ	*) Kaufpreis Fr.:	0		
	Erstellungsjahr: TT.MM.JJJJ	*) Erstellungskosten Fr.:	0		
	<small>*) nur massgebend, wenn Kauf/Erstellung nach 31.12.2006</small>		ODER		
	Geschätzter Verkehrswert (mit Land)	Fr.:	0		
	<small>externe Schätzung, wenn nicht älter als 31.12.2006</small>		UND		
	Wertbeeinflussende Faktoren:				
	- Übrige:	Fr.:	0		
	A Massgebender Verkehrswert der Liegenschaft inkl. Land			Fr.:	0
<i>Es darf nur entweder A oder B+C ausgefüllt werden!</i>					
B) Gebäude	Kaufdatum oder Erstellungsdatum:	2017			
	Index SGV-Gebäudeversicherungswert in %	140%			
	SGV-Gebäudeversicherungs-Zeitwert (Indexiert)	4'327'310	4'327'310		
	Wertbeeinflussende Faktoren:		UND		
	- Übrige:	Fr.:	0		
	B Massgebender Verkehrswert (Gebäude)			Fr.:	4'327'310
C) Grundstück	Kaufdatum:	2017			
	Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert	Fr./m2:	250.00		
	Wertbeeinflussende Faktoren:		UND		
	- Rechte/Lasten:	Fr./m2:	0		
	- Übrige:	Fr./m2:	0		
	C Massgebender Verkehrswert (Grundstück)			Fr./m2:	250.00
1. Substanzwert (muss immer Zahlen enthalten)					
A) Gebäude inkl. Land:				= Fr.	0
B) Gebäudewert:			Fr. 4'327'310		ODER
C) Landwert:	2'407 m2	à Fr. 250.00	Fr. 601'750	= Fr.	4'929'060
2. Ertragswert (Mietertag pro Jahr) (muss immer Zahlen enthalten)					
Nettomietzins Fr.	209'790	(Bruttomietzins abzüglich Nebenkosten)			
Wertbeeinfl. Faktoren:	0				
Mietwert Fr.	209'790				
kapitalisiert zu *)	4.60%	= Fr. 4'560'652	x 3	13'681'957	= Fr. 13'681'957
<small>*) Basiszinssatz AGEM plus Zuschlag (z.B. +1% Wohnliegenschaften)</small>					
Total Substanz- und Ertragswert				= Fr.	18'611'017
<small>(geteilt durch 4)</small>					
Neuer Bilanzwert HRM2				= Fr.	4'652'700
Bisheriger Bilanzwert				Fr.	4'825'800
Bewertungsdifferenz				Fr.	-173'100
<small>(* = Verlust)</small>					
Begründungen:	Basiszinssatz für Wohnliegenschaften				
Erstellungsdatum:	31.05.2022				

Vorgehensplan

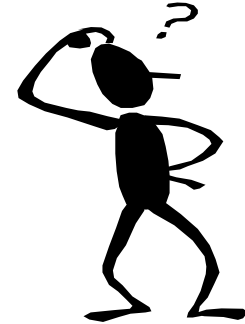
- Ablauf Neubewertung
 - Vorbereitungen gemäss Checkliste
 - Zeitfenster schaffen
 - Liegenschaftsinventar / Katasterschätzung anfordern
 - GB-Auszüge bestellen
 - Situationspläne für alle Parzellen dokumentieren
 - SGV-Schätzungen anfordern (info@sgvso.ch)
 - Verträge beschaffen
 - Bewertungstool und Rekap herunterladen ([Link](#))

Stolpersteine

- Falsche Zuordnung (VV/FV)
- Rekap fehlt oder nicht strukturiert
- Nachweis Mieterträge fehlt
- Bruttomietenerträge statt Nettomietenerträge
- SGV-Zeitwert nicht indexiert
- Falsche Grundstückflächen
- Fläche statt Katasterwert (bei LW-Land)
- Kreativität bei Excel-Formeln (ungeschützt)
- Chaotische Unterlagen (Reihenfolge, Dokumentation etc.)
- OeBa-Zone in FV bewertet
- Nicht zonenkonforme Referenzpreise
- Externe Schätzungen ohne «Verkehrswert»-Preis

Tipps und Tricks

- Original-Excel abspeichern
- Bewertungsregister kopieren, umbenennen → pro GB = 1 Register
- Formeln nicht überschreiben (Excel nicht geschützt)
- Indexbasis SGV überprüfen
- Kontoblätter Mieterträge beilegen
- Baurechtsverträge überprüfen (Aktualität)
- Fehlende AGEM-Richtwerte → umliegende Gemeinden mit ähnlichen Zonen
- Zusammenfassung (Rekap) plausibilisieren
- Vollständigkeit überprüfen (anhand Liegenschaftskataster)
 - zusätzliche Rekap mit allen Sachanlagen im Verwaltungsvermögen!

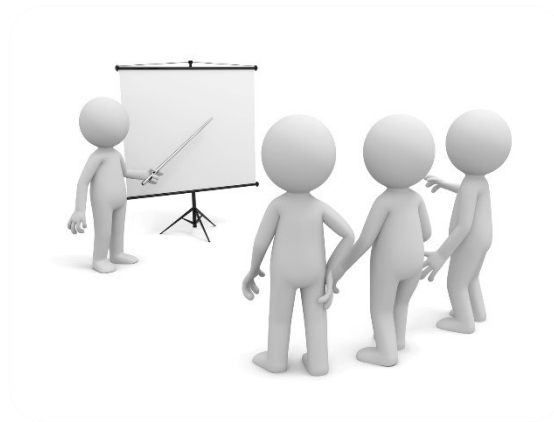


Fragen?

helpdesk-hrm2@vd.so.ch

6) Behandlung Neubewertungsreserve

6) Behandlung Neubewertungsreserve (NBR)



Agenda

- Begriff Neubewertungsreserve
- Bildung
- Verwendung
- Sperrfrist
- Auflösung Neubewertungsreserve
- Ausblick Folgebewertung in 5 Jahren
- Tipps und Tricks

Begriff Neubewertungsreserve (1)



- **Neubewertungsreserve (NBR)**
 - Sie wird bei der Einführung von HRM2 gebildet, sofern die Bilanzwerte aufgrund der Vorgaben zur Neubewertung korrigiert werden müssen.

Begriff Neubewertungsreserve (2)



- **Neubewertungsreserve (NBR)**
 - Die Neubewertungsreserve gehört zum Eigenkapital und wird als Konto auf der Passivseite in der Gemeindebilanz aufgeführt.

Begriff Neubewertungsreserve (3)

- Gemeindegesetz (GG)



- 6. Finanzhaushalt
- 6.4 Jahresrechnung

Begriff Neubewertungsreserve (4)



- Gemeindegesezt (GG)

- 12.3. Übergangsbestimmungen zur Teilrevision vom 5. November 2014

Bildung (1)

- **Bildung**

- Der Neubewertungssaldo wird in die Neubewertungsreserve eingelegt.
- § 217^{quater} Abs. 1 GG



Bildung (2)



- Beispiel **positive** Neubewertung
 - MFH: Fr. 1.5 Mio. vor Neubewertung
 - MFH: Fr. 2.0 Mio. nach Neubewertung
 - Neubewertungssaldo von Fr. 0.5 Mio.
 - **10840.xx** an **29600.xx** Fr. 0.5 Mio.

Bildung (3)



- Beispiel **negative** Neubewertung
 - MFH: Fr. 2.0 Mio. vor Neubewertung
 - MFH: Fr. 1.5 Mio. nach Neubewertung
 - Neubewertungssaldo von Fr. - 0.5 Mio.
 - **29600.xx** an **10840.xx** Fr. 0.5 Mio.

Bildung (4)



- **Negativer Neubewertungssaldo**
 - Resultiert aufgrund der Neubewertung ein negativer Neubewertungssaldo, so ist dieser per 01.01.2022 zu Lasten des Eigenkapitals zu verbuchen und mit diesem zu verrechnen.
 - Buchung: 29990.01 an 29600.01

Bildung (5)



■ Bilanzfehlbetrag

- Negativer Saldo Konto 29990.01
- Besteht per 1.1.2022 ein Bilanzfehlbetrag, so darf eine Neubewertungsreserve nicht für die Abtragung des Bilanzfehlbetrages verwendet werden.

Verwendung (1)

- **Verwendungszweck**



- Das Konto **29600.xx – Neubewertungsreserve FV** wird **ausschliesslich** für Geschäftsfälle im Zusammenhang mit der Neubewertung anlässlich der Einführung von HRM2 verwendet.

Verwendung (2)

- **Einlage**



- **Einlage** einer **positiven Neubewertung** auf das Konto 29600.xx anlässlich der Vornahme der Bewertung per 01.01.2022.

Verwendung (3)

- **Entnahme**



- **Entnahme** einer **negativen Neubewertung** aus dem Konto 29600.xx anlässlich der Vornahme der Bewertung per 01.01.2022.

Verwendung (4)

■ Entnahmen



- Entnahmen aus der NBR sind vorzunehmen, wenn FV, das bei Einführung von HRM2 aufgewertet wurde, veräussert wird.
- § 217^{quater} Abs. 3 GG

Verwendung (5)



■ Beispiel Entnahme

- Beispiel aus **positiver** Neubewertung
- Verkauf MFH zu Fr. 2.0
- Neubewertungssaldo von Fr. 0.5 Mio.
- Entnahme aus dem Konto NBR
- **29600.xx** an **963x.4896.xx**

Sperrfrist (1)



■ Sperrkonto

- Die aufgrund der Neubewertung entstandene positive Neubewertungsreserve steht nicht zur freien Verfügung.
- «Sperrkonto»: es ist keine Umbuchung auf andere Konti vom Eigenkapital möglich.

Sperrfrist (2)



- **Sperrfrist**

- Die positive Neubewertungsreserve bleibt während einer **Übergangsfrist** von **5 Jahren** seit der erstmaligen Bildung bestehen.

Sperrfrist (3)



■ Bilanzfehlbetrag

- Negativer Saldo Konto 29990.01
- In den ersten fünf Jahren seit der *erstmaligen* Bildung einer positiven NBR ist es nicht erlaubt, die NBR für die Abtragung eines Bilanzfehlbetrages zu verwenden.

Sperrfrist (4)



■ Entnahmen

- Entnahmen aus der NBR sind im Umfang eines Verlustes **bei der Neubewertung** des FV und **in den ersten fünf Jahren nach Einführung** von HRM2 in der Gemeinde zulässig.
- § 217^{quater} Abs. 2 GG

Sperrfrist (5)



- Ende der Sperrfrist: Was nun?
- Nach Ablauf von 5 Jahren seit der erstmaligen Bildung wird die Neubewertungsreserve **linear** über **5 Jahre** aufgelöst.

Auflösung Neubewertungsreserve



- Beginn der Auflösung: Was nun?
- Nach Ablauf von 5 Jahren seit der erstmaligen Bildung wird die Neubewertungsreserve **linear** über **5 Jahre** aufgelöst.
- Verbuchung als ausserordentlicher Ertrag.
- Die Auflösung der NBR ist vorzunehmen und ab dem ersten Jahr der Auflösung in das Budget einzustellen.

Ausblick Folgebewertung in 5 Jahren

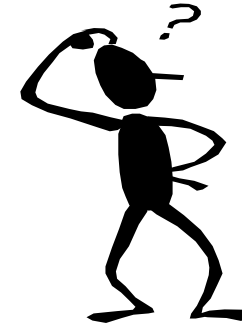


- Sachanlagen sind gemäss GG alle 5 Jahre periodisch neu zu bewerten.
- Auf- oder Abwertungen aufgrund der Folgebewertung sind nicht mehr über das Konto NBR, sondern erfolgswirksam zu verbuchen.

Tipps und Tricks



- Schritt für Schritt
- Verbuchung NBR je Objekt
- Dokumentierung Neubewertung je Objekt
- Unterlagen archivieren und sichern
- Beachtung von Geschäftsfälle die NBR betreffen
- HBO Ziffer 14 konsultieren
- [FAQ \(Newsletter-Abo\)](#)
- Bei Fragen sind wir für Euch da:
Amt für Gemeinden



Fragen?

helpdesk-hrm2@vd.so.ch

7) Pause 2

8) Spezialfälle

8) Spezialfälle

Agenda

- Was ist auch noch neu zu bewerten?
- Neue Rechnungsabgrenzungen (Rückstellungen)
- Zuordnungsregeln in Spezialfällen
- Spezialfall Allmendland
- Spezialfall Pfarrhaus ohne Dienstwohnungsstatus

Übersicht Neubewertung Bilanz

Positionen mit und ohne Neubewertung (HBO Ziffer 14.6)

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

Positionen mit Neubewertung (1)

102, 107 - Finanzanlagen

- Prüfen, ob Finanzanlagen zum richtigen Wert (-> Marktwert) bilanziert sind (vgl. HBO, Ziffer 14.3)

104 - Aktive Rechnungsabgrenzungen

- Nominalwert oder *neuer* Abgrenzungstatbestand gegeben?

108 - Sachanlagen des Finanzvermögens

- Neubewertung zwingend, vgl. Referat 3 heute

106 - Vorräte und angefangene Arbeiten

- Prüfen, ob nach Anschaffungs-/Herstellungskosten respektive zum Niederstwertprinzip bilanziert

Positionen mit Neubewertung (2)

144 - Darlehen

- Prüfen, ob nach Nominalwert abzüglich Wertberichtigungen, respektive zum Anschaffungsprinzip bilanziert sind

145 - Beteiligungen des Verwaltungsvermögens

- Prüfen, ob nach Anschaffungswert abzüglich Wertberichtigung bilanziert sind

204 – Passive Rechnungsabgrenzungen

- Nominalwert oder *neuer* Abgrenzungstatbestand gegeben?

205, 208 – kurz- und langfristige Rückstellungen

- Nominalwert oder *neuer* Abgrenzungstatbestand gegeben?

Neue Rechnungsabgrenzungen (1)

Begriff ([HBO-Ziffer 12.7.3](#))

- *Neue* buchhalterische Tatbestände, welche wegen den neu geltenden Regeln (Stichwort: "true und fair view") von HRM1 per Übergang zu HRM2 eingeführt werden
- Bei *erstmaliger* Bildung oder Auflösung erfolgt Verbuchung über Neubewertungsreserve
- Beispiele beim Abschluss
 - Einführung Abgrenzung Ferien- oder Überzeitsaldi
 - Einführung Abgrenzung Mietertrag
 - Richtigstellung Rückstellungen (-> HBO-Ziffer 12.7.4)

Neue Rechnungsabgrenzungen (2)

Beispiel Buchhalterischer Vollzug

- Per 1.1.2022 – Einführung neue Rechnungsabgrenzungen

Vorgang	Soll	Haben	Betrag in Fr.
Einführung Rechnungsabgrenzung Ferien- & Überzeitguthaben (Tatbestand 31.12.2021)	Neubewertungsreserve Allgemeiner Haushalt 29600.01	Passive Rechnungsabgrenzung ER 20470.01	40'000
Einführung Rechnungsabgrenzung Mietertrag (Tatbestand 31.12.2021)	Aktive Rechnungsabgrenzung ER 10470.01	Neubewertungsreserve Allgemeiner Haushalt 29600.01	15'000

- Per 31.12.2022 – Anpassung Rechnungsabgrenzungen

Vorgang	Soll	Haben	Betrag in Fr.
Bestand Ferien- & Überzeitguthaben per 31.12.2022: Fr. 60'000 → Erhöhung Rechnungsabgrenzung um Fr. 20'000	Löhne Verwaltungspersonal xxxx.3010.00	Passive Rechnungsabgrenzung ER 20470.01	20'000
Ausstehende Mieterträge per 31.12.2022 Fr. 20'000 → Erhöhung Rechnungsabgrenzung um Fr. 5'000	Aktive Rechnungsabgrenzung ER 10470.01	Pachtzins Gemeindegemeinschaften xxxx.4430.00	5'000

Neue Rechnungsabgrenzungen (3)

Beispiel Buchhalterischer Vollzug

- Per 1.1.2023 – Rückbuchungen

Vorgang	Soll	Haben	Betrag in Fr.
Rückbuchung Rechnungsabgrenzung für Ferien- & Überzeitguthaben (per 31.12.2022 von Fr. 60'000)	Passive Rechnungsabgrenzung ER 20470.01	Löhne Verwaltungspersonal xxxx.3010.00	60'000
Rückbuchung Rechnungsabgrenzung ausstehende Mieterträge (per 31.12.2022 von Fr. 20'000)	Pachtzins Gemeindegemeinschaften xxxx.4430.00	Aktive Rechnungsabgrenzung ER 10470.01	20'000

Neue Rechnungsabgrenzungen (4)

Offenlegung im Anhang Jahresrechnung

- Die Neubewertung solcher Positionen ist im Anhang in der Jahresrechnung offenzulegen
 - vgl. Rechnungsablage anlässlich Einführungsinstruktion 4 - Abschluss
- Das Prüfungsorgan hat diese Neubewertungen anlässlich ihrer Prüfungen zur Jahresrechnung 2022 zu revidieren
- Im Übrigen gilt das Genehmigungsverfahren zur Jahresrechnung durch die Gemeinde und das Amt für Gemeinden

Neue Rechnungsabgrenzungen (5)

Offenlegung im Anhang Jahresrechnung

A0.1 Neubewertung übrige Bilanzpositionen						
HRM2 Sachgruppen Nr.	Bezeichnung			Bestand HRM1 in Fr.	Wert aufgrund Neubewertung in Fr.	Saldo aus Neubewertung in Fr.
10702.02	8 Aktien AEK Energie AG, Solothurn, Fr. 1'000 nom, V'wert Fr. 29'000 (31.12._1)			13'600.00	232'000.00	218'400.00
14560.03	42 Anteilscheine vebo, Fr. 50.-- Nominalwert			1.00	2'100.00	2'099.00
29470.01	Erstmalige RA Ferien- und Überzeitguthaben			0.00	-40'000.00	-40'000.00
20850.01	Erstmalige Rückstellung Alllastensanierung			0.00	-500'000.00	-500'000.00
						0.00
						0.00
						0.00
						0.00
						0.00
						0.00
						0.00
						0.00
						0.00
						0.00
						0.00
						0.00
Saldo Neubewertungsreserve II						-319'501.00

Zuordnungsregeln in Spezialfällen

Ziffer 14.2.1 HBO

- Liegenschaften in der Zone für öffentliche Bauten (Oeba)
 - begründet grundsätzlich Verwaltungsvermögen

- Liegenschaften mit Mischnutzung
 - Zuordnung zum FV oder VV nach mehrheitlicher Nutzung ("Präponderanzmethode")
 - Unterhalb Aufteilung möglich sowohl in FV und VV möglich, sofern
 - Bedingung 1: Nettofläche $\geq 20\%$ und
 - Bedingung 2: buchmässiger Wert $>$ als IR-Aktivierungsgrenze

- Landpreis – Referenzliste AGEM: Wertbeeinflussende Faktoren
 - Abschläge und Zuschläge bei Referenzpreisen AGEM zulässig aufgrund Erschliessung, Recht/Lasten u.ä.

Spezialfall Allmendland (1)

Grundsätzliches

- Was ist Allmendland?
 - Grundstücke als Landwirtschaftsland im Besitz der Bürgergemeinden, das ortsansässigen Bauern zur Pacht überlassen wird.

- Bilanzierung
 - Grundsätzlich ist Allmendland im Finanzvermögen zu bilanzieren.
 - Ausnahme: Mit einem "Allmendreglement" (rechtsetzendes Reglement-> Beschluss Gemeindeversammlung) können genau bezeichnete Parzellen als unveräusserlich deklariert werden: Dies bildet eine zentrale Voraussetzung, dass diese ins Verwaltungsvermögen überführt werden können.

Spezialfall Allmendland (2)

Bewertungsvorgabe

- als Finanzvermögen
 - Katasterwert x Faktor 8
 - vgl. Ziffer 14.5.1.2 HBO

- als Verwaltungsvermögen
 - Bilanzwert per 31.12.2021 wird 1:1 in die Bilanz per 1.1.2022 (HRM2) übernommen
 - Planmässige Abschreibungen nach Anlagekategorie 1, d.h. 40 Jahre linear à 2.5%

Pfarrhaus ohne Dienstwohnungsstatus (1)

Grundsätzliches

- Pfarrhäuser dienen als Dienstwohnungen für Pfarrpersonen oder Angestellte der Kirchgemeinden. Sie erfüllen damit eine *öffentliche Aufgabe* und sind daher bereits unter HRM1 dem *Verwaltungsvermögen* einer Kirchgemeinde zugeordnet.
- Solche Liegenschaften liegen in der Regel – zusammen mit den Sakralbauten – in der Zone für öffentliche Bauten (OeBa).
(-> Kriterium 2 für Zuteilung VV)
- Bei Wegfall der "Wohnpflicht", aus Pfarrermangel u.a. werden solche Liegenschaften von Kirchgemeinden vermehrt kommerziell im Sinne einer Finanzanlage vermietet.

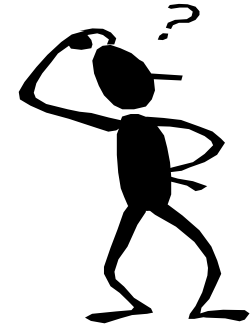
Pfarrhaus ohne Dienstwohnungsstatus (2)

Bewertung

- als **Verwaltungsvermögen**
 - Liegenschaft wird zwar nicht mehr als Dienstwohnung genutzt aber liegt weiterhin in OeBA-Zone
 - -> **keine Neubewertung**

- als **Finanzvermögen**
 - Liegenschaft wird nicht weiter als Dienstwohnung genutzt **und** liegt in einer Kern- oder Bauzone
 - -> Neubewertung
 - -> Bilanzierungsvergaben nach Ziffer 14.5.2 HBO

9) Fragen und Antworten



Fragen und Antworten

helpdesk-hrm2@vd.so.ch

Mündliche und schriftliche
(helpdesk-hrm2@vd.so.ch)
Fragen werden beantwortet.

10) Schluss

10) Weiteres Vorgehen

Schluss

Was ist jetzt zu tun?

■ Auftrag / Ziel

- Neubewertung Finanzvermögen (Sachanlagen) nach HRM2
- Einbuchung Neubewertungsreserve Jahresrechnung 2022 rückwirkend per 1.1.2022

■ Vorgehen

- gemäss Checkliste [HBO Ziffer 14.7.10](#)
 - Datenerhebung
 - Analyse und Plausibilisierung
 - Verbuchung und Genehmigung
- Empfehlung im 2. Quartal 2022 erledigen

■ **Termin: 31.07.2022**

Bewertungsseminar (1)

Angebot

- Bewertungsergebnisse können anlässlich einer "persönlichen Durchsprache" mit dem AGEM-Bewertungsteam "vorgeprüft" werden.
- "Vor Ort-Termine" in **Solothurn** in den Monaten Juni/August/September 2022 verfügbar
- bei Mehrbedarf: im November 2022 zusätzlicher Termin möglich

Bewertungsseminar (2)

Ablauf

- Gemeinde reicht *vollständigen* Bewertungsunterlagen elektronisch (agem@vd.so.ch) 15 Arbeitstage vor dem Termin dem AGEM ein.
- Bewertungsteam prüft Unterlagen / Ergebnisse vorgängig.
- Seminare wie "Sprechstunde" organisiert: Fachüberlegungen aus dem Bewertungsteam werden an die Erstellenden rückgemeldet.
- Auf Begehren der Gemeinde können die Bewertungsergebnisse vom AGEM verbindlich verfügt werden (d.h. es folgt später keine weitere Nachprüfung AGEM).

Bewertungsseminar (3)

- **Termine** (Ort: [AGEM, Prisongasse 1, Solothurn](#))

- Donnerstag, 23.06.2022
- Dienstag, 28.06.2022
- Mittwoch, 03.08.2022
- Dienstag, 20.09.2022
- *jeweils 08.30 – 17.30 Uhr (8 Sitzungen à max. 60')*



- **Termin buchen** ab Montag, 16.05.2022: AGEM-Website, Rubrik Bewertung

<https://so.ch/verwaltung/volkswirtschaftsdepartement/amt-fuer-gemeinden/gemeindefinanzen/hrm2-bg-kg/>

- **Bewertungsteam**

- Reto Notter, Finanzverwalter, EG Stadt Solothurn
- Hans Vögeli, vormals Finanzverwalter, EG Gretzenbach
- Mario Schreier, vormals Leiter Katasterschätzung KSTA
- Christian Jaggi, Finanzprüfer/Revisor, Teilprojektleiter Bewertung AGEM

Angebot "Störbewerter" (4)

- **Was ist ein Störbewerter?**
 - Herkunft: Störmeter -> Störbewerter
 - Person, die die Bewertung der Anlagen für die Gemeinde im Auftragsverhältnis vornimmt.
 - Aus dem Bewertungsteam stellt sich *Hans Vögeli*, ehemaliger Finanzverwalter der EG Gretzenbach hierfür zur Verfügung. Die Einsätze können vor Ort als auch via "teamviewer" erfolgen.
 - Auftrag ist von der interessierten Gemeinde mit dem "Störbewerter" zu vereinbaren. Die Koordinaten lauten:
 - *Hans Vögeli, eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling, Oberfeld 10, 5014 Gretzenbach*
 - *+41 77 402 98 45*
 - *finanzexperte@bluewin.ch*
 - *www.finanzexperte.biz*

Kontrolle und Genehmigung Verfahren

Kontrolle und Genehmigung

Prozesse/ Gegenstand	Umbilanzierung	Anlagenbuchhaltung	Neubewertung	Jahresrechnung 2022
Organ				
Rechungs- prüfungsorgan (RPK, Revisionsstelle)	besonderer Prüfungsprozess nach Instruktion AGEM	besonderer Prüfungsprozess nach Instruktion AGEM	besonderer Prüfungsprozess nach Instruktion AGEM	regulärer Prüfungsprozess
Gemeindever- sammlung	formell mit separatem Ausweis bei Umgliederungen FV/VV	keine	formell mit separatem Ausweis	formell
Amt für Gemeinden (AGEM)	auf Anfrage beratend	auf Anfrage beratend	Vorprüfung (Erfa-Gruppe-Termin)	Prozesse + JR aufgrund § 157 Gemeindegesetz

Ausweis Jahresrechnung (1)

Umbilanzierung FV, A0.2 ([Bürgergemeinde Kestenholz per 1.1.2019](#))

Anhang

Umgliederung Finanz- und Verwaltungsvermögen per 01.01.2019

A0.2 Finanz- und Verwaltungsvermögen								
Bilanzkonto HRM1	Bilanzgruppe HRM1	Bezeichnung	Fläche m2	GB-Nr.	Bilanzgruppe HRM2	Bilanzkonto HRM2	Übernahmewert in Fr.	Begründung Übertragung
1023.01	FV	Land	524	445	VV	14000.01	8'400.00	Grünzone, nicht veräusserbar
1023.01	FV	Land	24114	1342	VV	14000.03	48'228.00	Allmendland mit Pachtverträgen, nicht veräusserbar
1023.01	FV	Land	12011	1771	VV	14000.05	24'251.00	Allmendland mit Pachtverträgen, nicht veräusserbar
1023.01	FV	Land	30735	1772	VV	14000.06	61'470.00	Allmendland mit Pachtverträgen, nicht veräusserbar
1023.01	FV	Land	175	1701	VV	14000.09	1.00	Naturschutzreservat, nicht veräusserbar
1023.01	FV	Strassen / Verkehrswege	16800	895	VV	14018.01	2'600.00	Waldwege
1023.01	FV	Strassen / Verkehrswege	830	1067	VV	14018.01	55'200.00	Zufahrt Wald
1023.01	FV	Waldfläche	1212	445	VV	14050.01	2'472.00	Waldfläche
1021.01	FV	Anteilschein Wohnbaugenossenschaft "Rütteli" Kestenholz			VV	14560.01	1'000.00	Beteiligung an privater Organisation ohne Erwerbszweck

Ausweis Jahresrechnung (2)

Neubewertung FV, A0.1 ([ev. ref. KG Biberist-Gerlafingen per 1.1.2019](#))

Anhang A0.1

Neubewertung Bilanzpositionen im Finanzvermögen per 01.01.2019

Erstellungszeitpunkt der Bewertung **31.12.2019** Bilanzübernahme per **01.01.2019**

Finanzvermögen Sachanlagen

HRM1 Konto-Nr.	HRM2 Konto-Nr.	Bezeichnung	Fläche m2	GB-Nr.	Bestand HRM1 in Fr.	Wert aufgrund Neubewertung in Fr.	Saldo aus Neubewertung in Fr.	Neuwert Fr./m2
		Grundstück FV unbebaut						
1023.01	10800.01	Land KGH Gerlafingen	2376	999	152 261.75	356 400.00	204 138.25	150.00
Saldo Neubewertungsreserve I					152 261.75	356 400.00	204 138.25	

Neubewertung übrige Bilanzpositionen

HRM1 Konto-Nr.	HRM2 Konto-Nr.	Bezeichnung	Bestand HRM1 in Fr.	Wert aufgrund Neubewertung in Fr.	Saldo aus Neubewertung in Fr.
Total übrige Positionen VV					
-	10617.01	Abgrenzung Vorräte Roh- + Hilfsmaterial (Heizöl LuKG L-A)	-	11 296.30	11 296.30
-	10617.02	Abgrenzung Vorräte Roh- + Hilfsmaterial (Heizöl KGH/PfRH OG)	-	12 249.00	12 249.00
1155.01	14560.01	Anteilscheine Gen. Alterssiedlung Biberist 200 Stk. à Fr. 100.00	1.00	20 000.00	19 999.00
1155.03	14560.02	Anteilscheine Gen. "Alte Schmitte" Lohn 10 Stk. à Fr. 250.00	1.00	2 500.00	2 499.00
1155.05	14560.03	Anteilschein Gen. Evang.-Zentrum Magliaso TI 1 Stk. à Fr. 1 000.00	1.00	1 000.00	999.00
1155.06	14560.04	Anteilschein Gen. Wobalo L-A 1 Stk. à Fr. 500.00	1.00	500.00	499.00
2050	20470.01	Passive Rechnungsabgrenzungen allg. der ER (Richtigstellung Betreffnis Steuerveranlagungen)	-	40 000.00	40 000.00
Saldo Neubewertungsreserve II			4.00	87 545.30	87 541.30

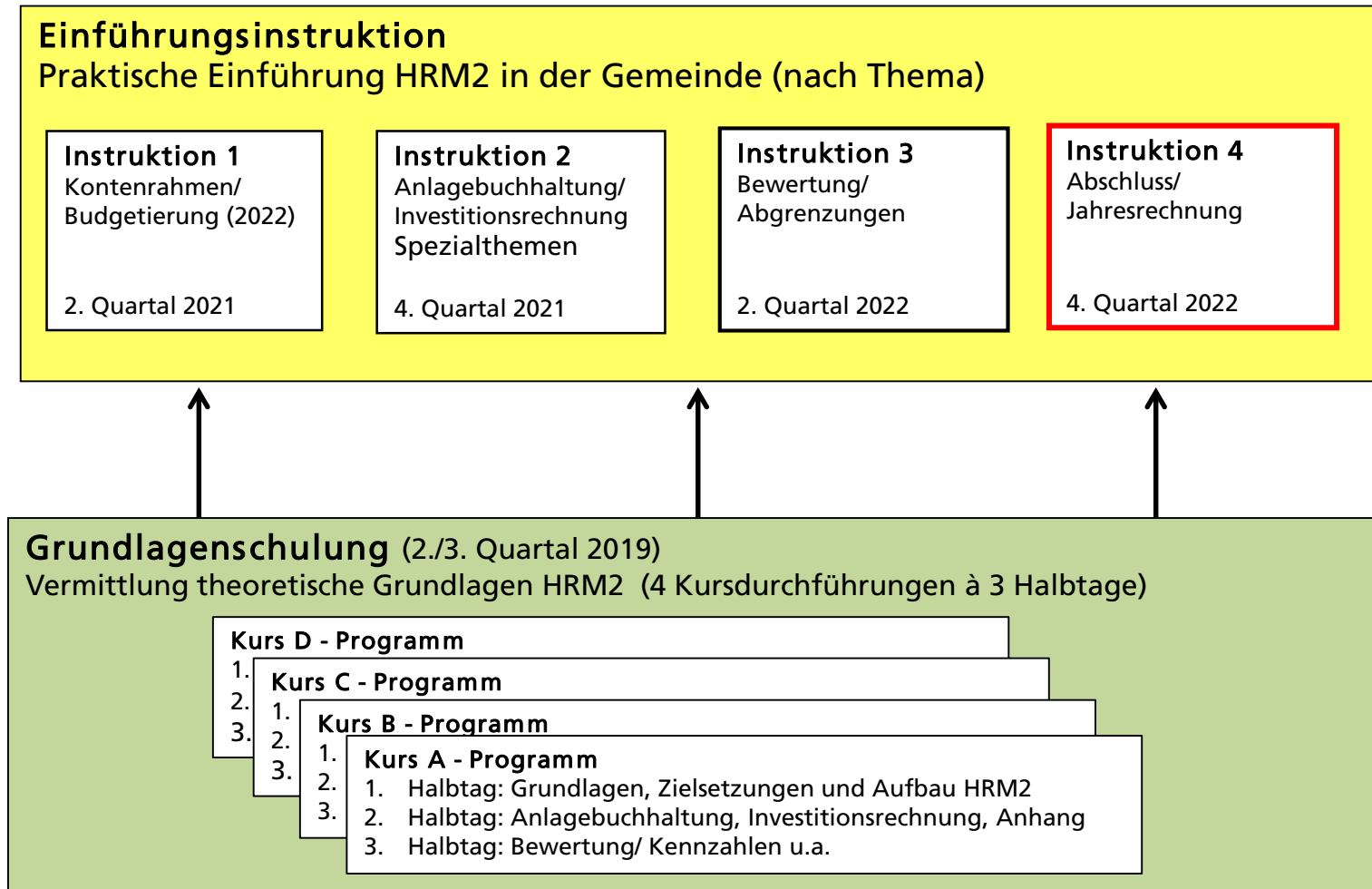
Neubewertungsreserve Total

291 679.55

Werkzeuge/Hilfsmittel (1)

- Handbuchordner, Kapitel zum Thema Bewertung:
 - 14 – [Bilanzbewertung](#)
 - 12 – [Abschluss](#)
- [hrm2-bg-kg](#)
 - [Rubrik Bewertung](#)
 - Werkzeuge im Download

Ausblick (1)



Ausblick (2)

- **Revisionskurs 1 - Grundlagen**
 - Vermittlung HRM2-Grundlagen
 - Was ist neu bei der ersten Zwischenrevision nach HRM2?
 - Zielgruppe: Mitglieder RPK und mandatierte Revisionsgesellschaften
 - *Donnerstag, 23.06.2022 oder Dienstag, 5.07.2022, ab 17.00 Uhr (2 Web-Seminare mit je identischem Programm)*
 - Ausschreibung erfolgt demnächst
- **Einführungsinstruktion 4 - Abschluss**
 - Thema: Abschluss / Jahresrechnung im 4. Quartal 2022
 - Zielgruppe: Finanzverwaltungen
 - Ausschreibung folgt im Sommer 2022

...und bitte beachten

- Handbuchordner
 - Letztaktuelle Fassung, August 2017
 - Überarbeitete Fassung folgt im Herbst 2023

- "FAQ"
 - häufig gestellte Fragen werden dort beantwortet

- Newsletter lesen
 - bitte abonnieren (falls noch nicht erfolgt)

Schluss

- ***Danke für Ihre Mitwirkung. Viel Erfolg!***
- **helpdesk-hrm2@vd.so.ch**