

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%
TOTAL AKTIVEN	377'872	100%	TOTAL PASSIVEN	377'872	100.0%

■ 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%
TOTAL AKTIVEN	136'150	100.0%	TOTAL PASSIVEN	136'150	100.0%

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

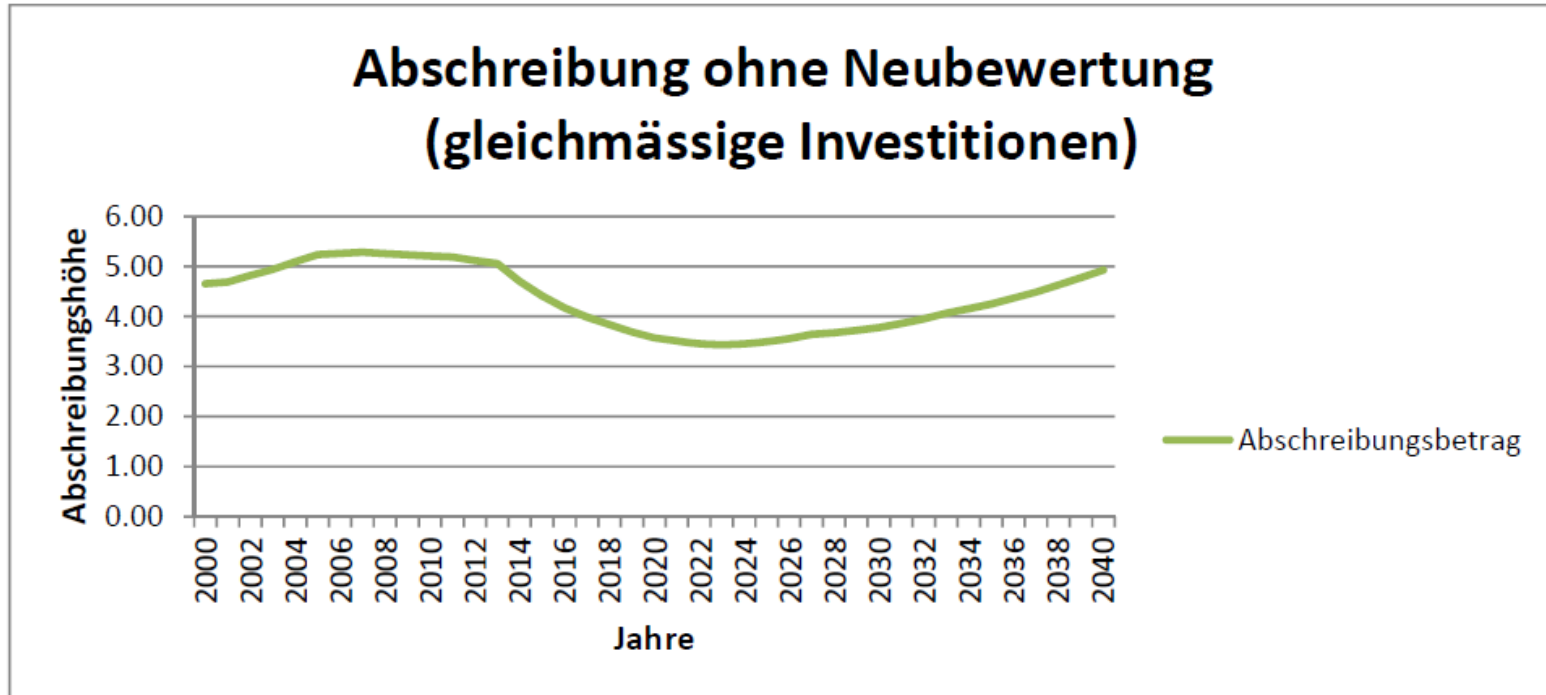
Bewertung

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

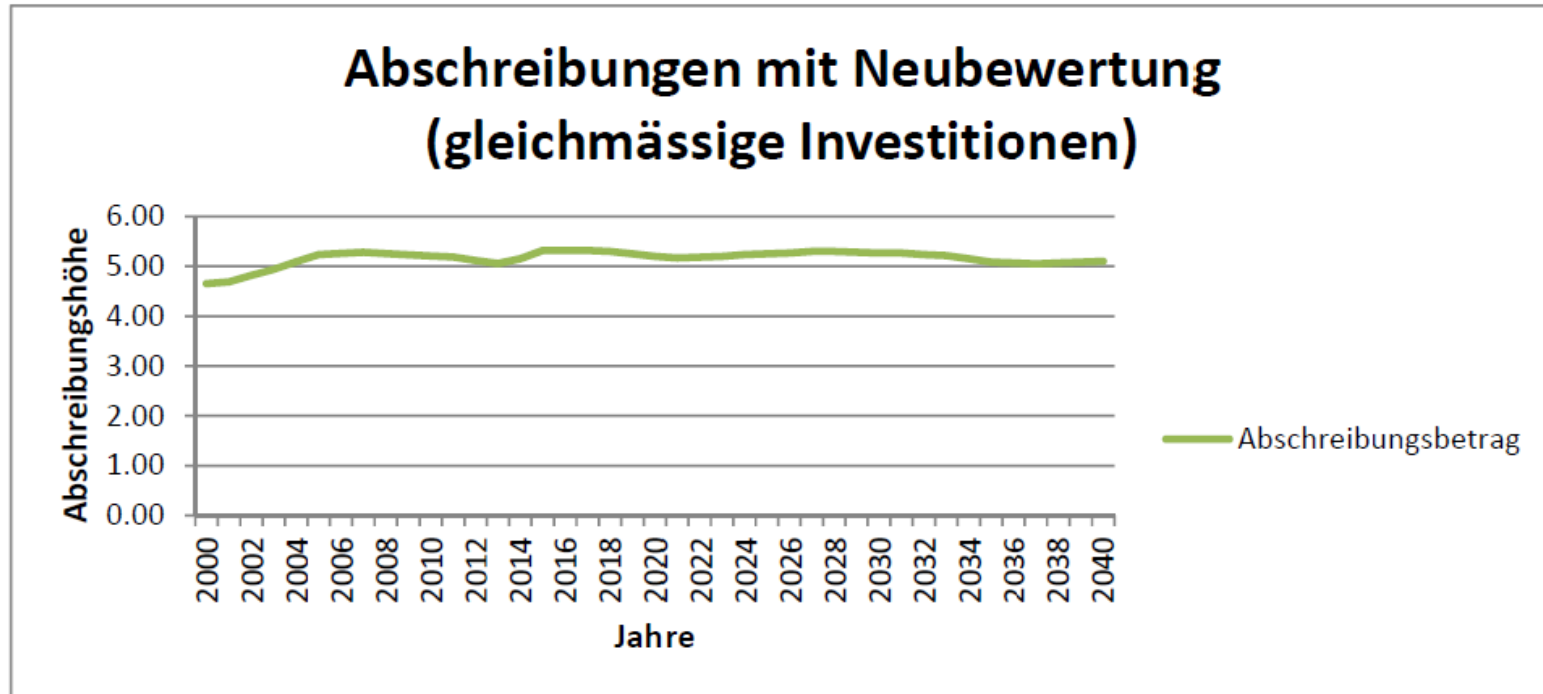
Auswirkungen bei Verzicht Neubewertung



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



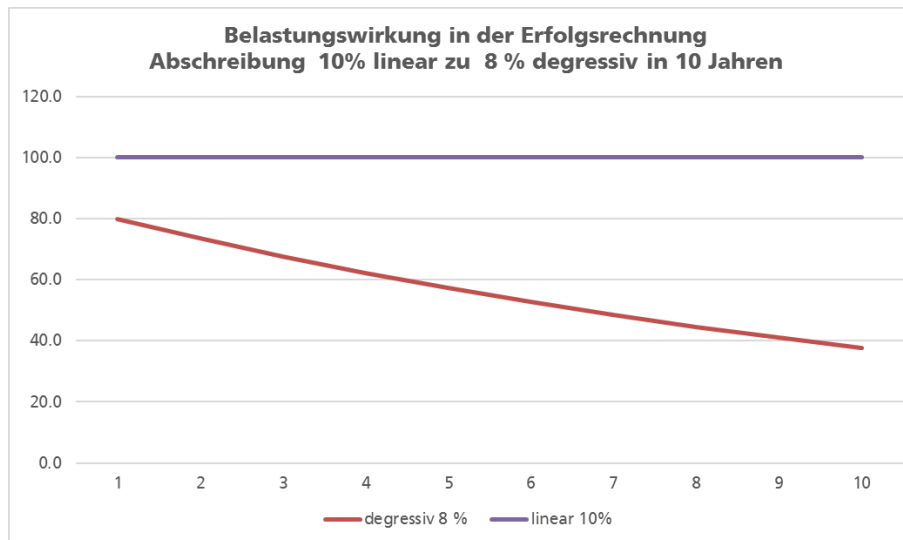
Verwaltungsvermögen wie dieses Gemeindehaus werden in der Bilanz sichtbar gemacht, ebenso wie Schulbauten oder Sportplätze. Nach der alten Praxis zählten sie als stille Reserve.
Zur Verfügung gestellt

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
Total	565.6	1000.0

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

Bewertung Verwaltungsvermögen

Gesetzliche Regelung Gemeindegesetz

§ 217^{quinquies}*

II. Abschreibung des bisherigen Verwaltungsvermögens

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

² 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.

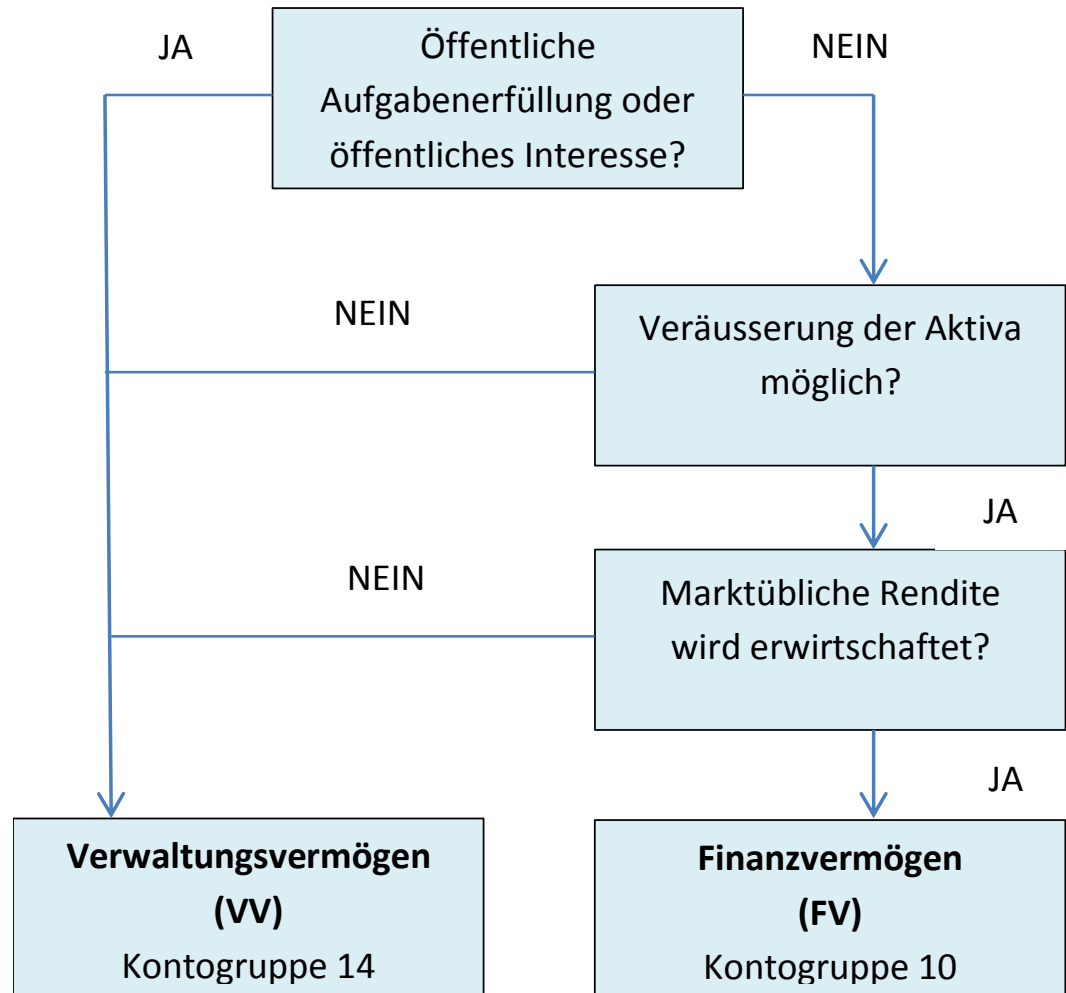
³ Der Entscheid des Departements kann analog der §§ 199 ff. innert 10 Tagen seit der schriftlichen Mitteilung beim Verwaltungsgericht mit Beschwerde angefochten werden.

- 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

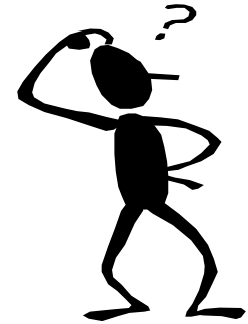
Zuordnung FV / VV



Bewertung Finanzvermögen

Welche Positionen sind neu zu bewerten?

Sachgruppenkonto	Bezeichnung	Neubewertung prüfen	Keine Neubewertung
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		
14	Verwaltungsvermögen		x
	144 Darlehen	x	
	145 Beteiligungen, Grundkapitalien	x	
2	PASSIVEN		
20	Fremdkapital		
	200 Laufende Verbindlichkeiten		x
	201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		x
	204 Passive Rechnungsabgrenzungen	x	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		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 ² 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./m²) (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	
Erklärungen:												
Obige Zonen ergeben sich aus den häufigsten der insgesamt 6'228 Nennungen von Landverkäufen.			Zonen:	W	Wohnzone, EFH-/MFHhauszone, Spezialzonen Terrassen/Atrium							
Die Zonenbezeichnungen sind in den Gemeinden teilweise unterschiedlich.					K	Kernzone						
Die Medianwerte sind auf 10 Franken abgerundet.						G	Gewerbezone (evtl. mit Wohnnutzung)					
							I / J	Industriezone				
								L	Landhauszone			
									OEBA	Zone Öffentl. Bauten/Anlagen		
										ArbZ	Arbeitszone	
											M	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 Treichler
 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%=Neuwertdeckung)

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

Versicherungsnachweis

Gebäudedetail	Baujahr	Länge	Breite	Höhe	m ²	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

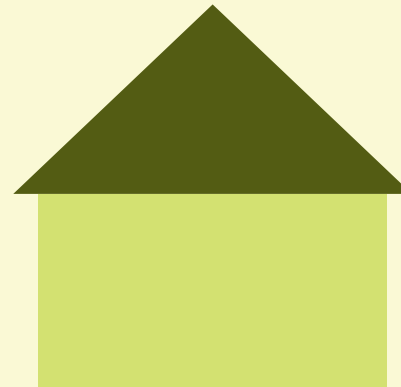
- Einwohnergemeinde: Zuchwil
- bebautes Grundstück
- Mietobjekt
- Wohnzone

Gebäude mit Land

Fläche: **928 m²**

Miete: Fr. 24'150

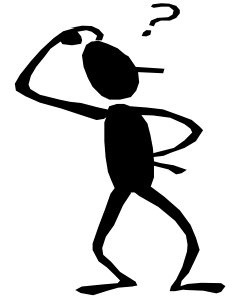
Zeitwert SGV: Fr. 656'320



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 ² à Fr. 380/m ² *)	Fr.	352'640
Total Substanzwert	Fr.	1'008'960

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 ¹			HRM2		
1	AKTIVEN	3'543'330.78	1	AKTIVEN	5'611'877.73
10	FINANZVERMÖGEN	2'105'902.63	10	FINANZVERMÖGEN	4'218'863.73
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)	
103	Transitorische Aktiven	263'988.85	104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	263'988.85
			107	Finanzanlagen (über 1 Jahr)	5'000.00
			1070	Aktien und Anteilscheine	5'000.00
			108	Sachanlagen FV	2'962'450.00
			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	
			109	Forderungen geg. SF / Fonds im FK	
			1090	Forderungen gegenüber SF im FK	
			1091	Forderungen gegenüber Fonds im FK	
23	EIGENKAPITAL	36'404.53	29	EIGENKAPITAL	2'455'312.93
239	Eigenkapital	36'404.53	290	Verpf. (+) /Vorschüsse (-) geg. SF	305'947.30
2390	Eigenkapital	36'404.53	2900	Verpflichtungen gegen. SF im EK	350'361.45
			2900	Vorschüsse gegen. SF im EK	- 44'414.15
			291	Fonds	
			292	Rücklagen der Globalbudgetbereiche	
			293	Vorfinanzierungen	
			295	Aufwertungsreserven (nur bei IPSAS)	
			296	Neubewertungsreserve FV	2'112'961.10
			2960.01	Neubewertungsreserve Sachanlage FV	2'112'961.10
			2960.02	Neubewertungsreserve Finanzanlage FV	4'999.00
			298	Übriges Eigenkapital	
			299	Bilanzüberschuss (+) /-fehlbetrag (-)	36'404.53
			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^{quater} (neu)

2. Neubewertungsreserve und Auflösung

¹ Der Neubewertungssaldo wird in die Neubewertungsreserve eingelegt.

² 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.

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

⁴ 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
Nichtüberbaute Grundstücke im Finanzvermögen		
Liegenschaft	GB-Nr.: 97 Zone: IA Bezeichnung: Industrieland Feld Lage: Feld	Grundstückgrösse m ² : 8'222 <i>Grundstückgrösse immer ausfüllen!</i>
Kaufdatum: 8.2.1999		*) Kaufpreis Fr.: 0
A Landwert gemäss effektivem Kaufpreis		Fr./m ² : -
<i>*) nur massgebend, wenn Kauf nach 31.12.2008</i>		
B Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert		Fr./m ² : 120
<i>Preis aus beiliegender Lasche "Steuerwerte" (falls vorhanden, sonst manuell)</i>		
C Geschätzter Verkehrswert vom: TT.MM.JJJJ		**) Fr./m ² : 0
<i>**) externe Schätzung, wenn nicht älter als 31.12.2008</i>		
D Wertbeeinflussende Faktoren:		UND
D1 - Erschliessung:		Fr./m ² : 0
D2 - Rechte/Lasten:		Fr./m ² : 0
D3 - Übrige:		Fr./m ² : 0
A oder B oder C und D (D1, D2, D3)	Massgebender Verkehrswert des Grundstückes	Fr./m ² : 120
1. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Baurechtszone)		
Grösse Grundstück:	8'222 m ² à Fr. 120	= Fr. 986'600
2. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Landwirtschaftszone)		
Katasterwert *):	Fr. Faktor: 8	= Fr. 0
<i>*) Katasterwert entspricht dem einfachen Ertragswert zum Faktor gem. Steuerverwaltung</i>		
3. Grundstücke mit Baurechtsbelastung		
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>		
Neuer Bilanzwert HRM2		Fr. 986'600
Bisheriger Bilanzwert		Fr. 304'728
Bewertungsdifferenz (zugunsten/zulasten Neubewertungsergebnis)		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
 - Rubrik "Bewertung"

