

Inhaltsverzeichnis

14 Bilanzbewertung	3
14.1 Bilanzierung im Übergang (Umgliederung)	3
14.2 Zuordnung Finanz- und Verwaltungsvermögen	3
14.2.1 Zuordnungsregeln in Spezialfällen	4
14.2.1.1 Liegenschaften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa)	4
14.2.1.2 Liegenschaften mit Mischnutzung	5
14.2.1.3 Waldliegenschaften bei Einheitsgemeinden	5
14.2.1.4 Gewässerschutzgebiete	5
14.2.1.5 Schutzzone: Freihaltegebiete	6
14.2.1.6 Liste Finanzanlagen und Beteiligungen	6
14.2.1.7 Bewertung (Formulare).....	6
14.3 Bewertungsvorgaben Flüssige Mittel, Geld- und Finanzanlagen, Forderungen, Rechnungsabgrenzungen, Vorräte (Finanzvermögen)	7
14.4 Bewertungsvorgaben Finanzanlagen, Darlehen und Beteiligungen (Finanz- und Verwaltungsvermögen)	7
14.4.1 Darlehen	8
14.4.2 Beteiligungen im Verwaltungsvermögen.....	8
14.4.3 Beteiligungen an öffentlich-rechtlichen Unternehmen (Verwaltungsvermögen) ...	8
14.5 Bewertungsvorgaben Sachanlagen Finanzvermögen (108)	8
14.5.1 Grundstücke nicht überbaut (1080)	9
14.5.1.1 Grundstücke ohne Baurecht (10800.01).....	9
14.5.1.2 Landwirtschaftsland (10800.01).....	9
14.5.1.3 Grundstücke mit Baurecht (10801.01).....	10
14.5.2 Gebäude (10840.01)	10
14.5.2.1 Landwert	10
14.5.2.2 Gebäudewert	10
14.5.2.3 Ertragswert.....	11
14.5.2.4 Berechnungsbeispiel bebautes Grundstück mit umfangreichem Landanteil..	11
14.5.3 Bewertungsvorgaben übrige Sachanlagen (108x)	13
14.6 Neubewertung im Übergang zu HRM2 und Folgebewertung	13
14.6.1 Neubewertungsreserve	14
14.6.2 Neubewertung von Sachanlagen des Finanzvermögens.....	15
14.6.3 Folgebewertung von Sachanlagen des Finanzvermögens (108; 296).....	17
14.6.4 Verkauf von Sachanlagen FV (108)	17
14.6.5 Kauf von Sachanlagen FV (108).....	21

14.6.6	Übertragung Sachanlagen vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen	22
14.6.7	Übertragung von Sachanlagen Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen	23
14.6.8	Neubewertung und Folgebewertung Finanzanlagen im Finanzvermögen (102; 107)	24
14.6.8.1	Neubewertung Finanzanlagen	24
14.6.8.2	Folgebewertung Finanzanlagen.....	24
14.6.9	Neu- und Folgebewertung Darlehen und Beteiligungen im Verwaltungsvermögen (144; 145)	25
14.6.10	Neubewertung von Rechnungsabgrenzungen	27
14.6.11	Sperrfrist Neubewertungsreserve (296)	27
14.7	Anhang	29
14.7.1	Neubewertung Grundstücke FV (AGEM-Richtwerte per 1.1.2021, in Fr./m ²).....	29
14.7.2	Bewertungsraster nicht überbaute Grundstücke (1080)	31
14.7.3	Bewertungsraster Gebäude inkl. Land (1084)	32
14.7.4	Entwicklung Hypothekarzins und Grundlagen Basiszinssatz	33
14.7.5	Barwertfaktor und Abzinsungsfaktor.....	34
14.7.6	Schätzung Gebäudewert	36
14.7.6.1	SGV-Schätzung (Gebäudeversicherungs-Zeitwert).....	36
14.7.7	Berechnungsbeispiele	37
14.7.7.1	Berechnungsbeispiel Landwirtschaftsland.....	37
14.7.7.2	Berechnungsbeispiel Gebäude inkl. Land mit separatem Teil nicht überbautes Grundstück	38
14.7.7.3	Industrieland	40
14.7.8	Rekapitulation Neubewertung Finanzvermögen (108, 144, 145).....	41
14.7.9	Rekapitulation Folgebewertung Finanzvermögen (108, 144, 145)	42
14.7.10	Checkliste Neu- und Folgebewertung Sachanlagen Finanzvermögen	43
14.7.11	Referenzliste: Zuteilung Finanzanlagen / Beteiligungen ins Finanz- oder Verwaltungsvermögen.....	46
14.7.12	Glossar	48

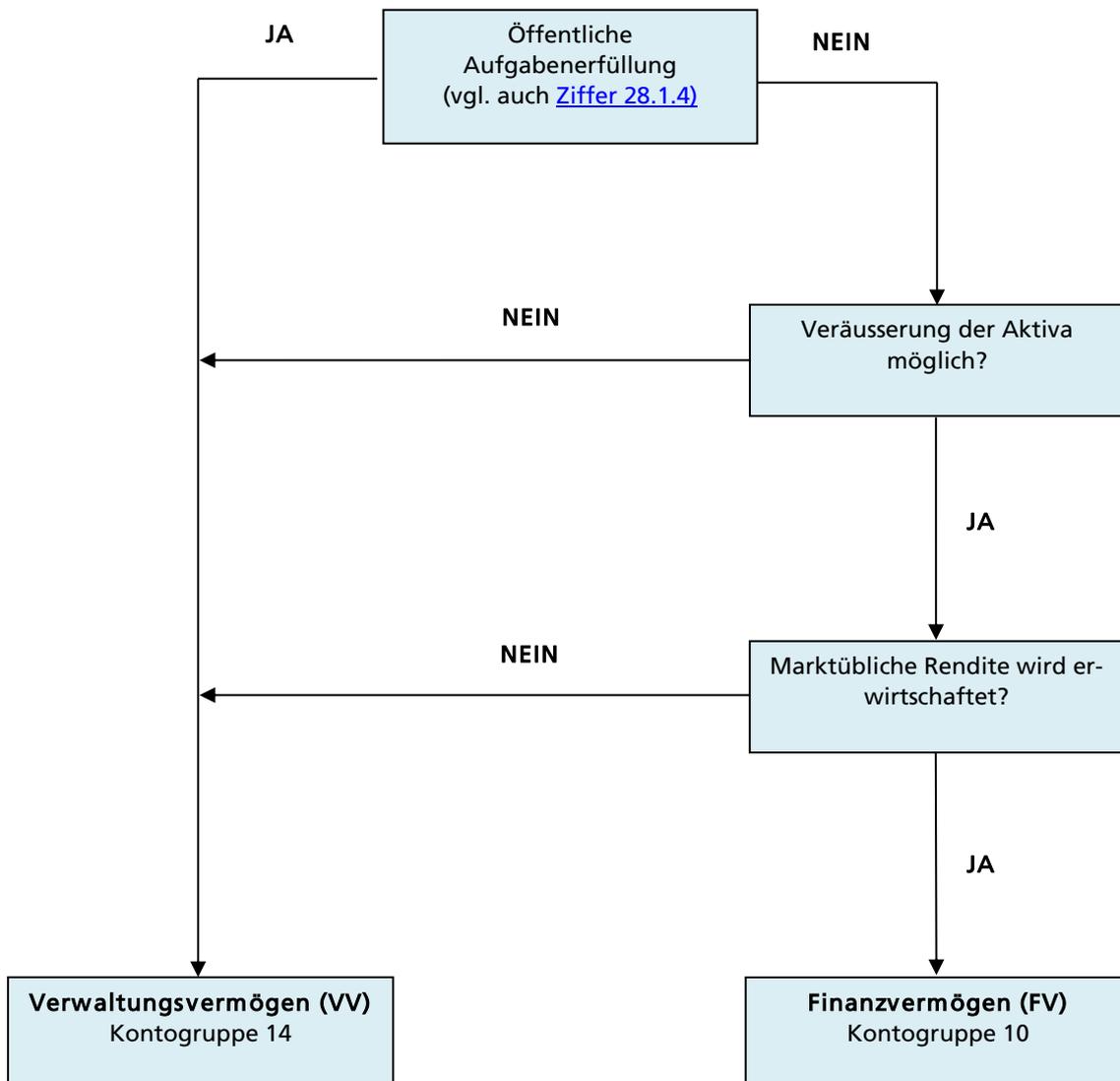
14 Bilanzbewertung

14.1 Bilanzierung im Übergang (Umgliederung)

Mit der Einführung von HRM2 sind die einzelnen Positionen des Finanz- (FV) und Verwaltungsvermögens (VV) hinsichtlich korrekter Zuordnung zur jeweiligen Bilanzgruppe zu überprüfen. Dies führt in der Regel zu Umgliederungen einzelner Positionen in der Bilanz. Solche Umgliederungen haben mit der Eröffnungsbilanz nach HRM2 rückwirkend per Einführungsdatum von HRM2 zu erfolgen. Dabei sind die Buchwerte der Schlussbilanz vor der Erstellung der HRM2-Eröffnungsbilanz in unveränderter Höhe zu übernehmen. Die Überführung solcher Positionen zu Buchwerten erfolgt im Übergang zu HRM2 direkt, ohne Ab- respektive Zugangsbuchungen über die Investitionsrechnung. Hierfür ist ein Übernahmeprotokoll zu führen (siehe Mustervorlage auf der [AGEM-Webseite](#)). Eine gleichzeitige Vornahme der Neubewertung dieser Vermögenswerte im Finanzvermögen ist nicht zulässig: Umgliederung und Neubewertung erfolgen in zwei Schritten. Eine vorgezogene Neubewertung des Finanzvermögens im Vorfeld der Einführung von HRM2 ist nicht zulässig, da nach HRM1 grundsätzlich das Imparitätsprinzip für alle Vermögenswerte gegolten hat. Eine solche schleichende Neubewertung ist verboten. Ebenfalls verboten ist das Schaffen neuer Abgrenzungstatbestände im letzten Jahresabschluss nach HRM1 (siehe HBO-Ziffer 12.7.3 «Neue Rechnungsabgrenzungen»).

14.2 Zuordnung Finanz- und Verwaltungsvermögen

Zur Zuordnung der Aktivposten ist folgender *Entscheidungsbaum* zu beachten:



Die Unterscheidung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen ist finanzrechtlich für die Bestimmung der richtigen Abschreibungsregeln, in Bezug auf die Erfassung in der Investitionsrechnung sowie bezüglich der Regeln zur richtigen Bilanzierung von Bedeutung.

Die Zuordnung ist in der Reihenfolge der Fragen gemäss Entscheidungsbaum vorzunehmen. Diese Kriterien sind wie folgt umschrieben:

- **Öffentliche Aufgabe:** Bei einer öffentlichen Aufgabe dient das Vermögen der öffentlichen Aufgabenerfüllung (Tiefbauten, Hochbauten, Darlehen und Beteiligungen, Investitionsbeiträge etc.). Dies bedeutet, dass die einzelnen Werte in direktem Zusammenhang mit einer Gemeindeaufgabe stehen.
- **Veräusserbarkeit:** Es besteht ein Markt, der eine Desinvestition des Vermögens (faktisch) möglich macht. Sofern keine Veräusserbarkeit gegeben ist, darf das Gut auch nicht verpfändet werden. In diesem Fall kann das Gut hypothekarisch nicht belastet werden.
- **Marktübliche Rendite:** Mit dem Vermögensgut ist eine marktübliche Rendite im Sinne von § 134 und § 135 Gemeindegesetz vom 16. Februar 1992 ([GG](#); [BGS 131.1](#)) erzielbar. Als «marktüblich» gilt, dass im Vergleich mit einer klassischen Finanzanlage eine ähnlich hohe Rendite erzielt wird. Andererseits ist nicht ausgeschlossen, dass auch für Positionen im Verwaltungsvermögen bestimmte Renditen erwirtschaftet werden können (z.B. Marktmiete aus einer Dienstwohnung). In diesem Fall ist jedoch davon auszugehen, dass das Gut bereits beim ersten Kriterium dem Verwaltungsvermögen zugeordnet wurde.

14.2.1 Zuordnungsregeln in Spezialfällen

14.2.1.1 Liegenschaften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa)

Liegenschaften in einer OeBa-Zone nach § 34 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 ([PBG](#); [BGS 711.1](#)) begründen grundsätzlich Verwaltungsvermögen und sind per Einführung von HRM2 zum Übergangswert (bisherigem Bilanzwert) in das Verwaltungsvermögen zu überführen und in der Übernahmebilanz zum gleichen Wert aufzuführen.

Eine Umzonung von OeBa-Grundstücken in eine Kern-, Wohn-, Arbeits-, Dienstleitungs-, Industrie- oder Gewerbezone führt zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Zonenänderung zu einer Umwidmung in das Finanzvermögen. Anschliessend ist das Grundstück neu zu bewerten.

Begründung: Nach § 34 PBG dürfen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa) nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten erstellt werden. Das notwendige Gebiet soll vom Gemeinwesen, für welches es bestimmt ist, gütlich oder auf dem Weg der Enteignung erworben werden. Andernfalls kann der Eigentümer nach Ablauf einer von ihm angesetzten Frist von 5 Jahren verlangen, dass sein Grundstück einer anderen Zone zugeteilt wird. Bei einer solchen Änderung des Zonenplanes ist für das wegfallende Gebiet angemessener Ersatz zu schaffen.

14.2.1.2 Liegenschaften mit Mischnutzung

Unter solche Objekte fallen gemeindeeigene Liegenschaften (mit einer Grundbuchnummer), die sowohl der öffentlichen Aufgabenerfüllung (z.B. Gemeindeverwaltung, Werkhof, Feuerwehr, Pfarrhaus, Forsthaus etc.) als auch als Wohnmiethaus für Private dienen.

1. Die Zuordnung des Gutes erfolgt grundsätzlich nach der mehrheitlichen Nutzung (>50%), also nach der sogenannten Präponderanzmethode. Als Messgrösse dient i.d.R. eine Berechnung nach der Nettonutzfläche.
2. Sofern die jeweiligen Anteile unterhalb der Präponderanz liegen, kann ausgeschieden werden, sofern folgende Schwellenwerte erreicht werden:
Die Nettonutzfläche des auszuscheidenden Teils ist $\geq 20\%$ und der buchmässige Wertanteil ist höher als die jeweilige Aktivierungsgrenze der IR.
 - Beispiel 1: Liegenschaft in der Wohnzone dient teilweise als Gemeindeverwaltung. Eine Ausscheidung des öffentlichen Teils in das Verwaltungsvermögen ist möglich, sofern die erwähnten quantitativen Schwellenwerte erfüllt sind.
 - Beispiel 2: Umgekehrt ist bei einer Liegenschaft in der OeBa-Zone ein anteiliger Teil als vermietete Wohnungen genutzt. Eine Ausscheidung ist aufgrund der Bestimmung nach Ziffer 14.2.1.1 «Liegenschaften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa)» nicht zulässig.

14.2.1.3 Waldliegenschaften bei Einheitsgemeinden

Wald liegt in der Regel in der Landwirtschaftszone. Die Forst- respektive Waldbewirtschaftung gehört bei den Bürgergemeinden und deren angegliederten ZV zur öffentlichen Aufgabenerfüllung. Die Zuteilung von solchen Waldungen erfolgt ins Verwaltungsvermögen. Bei Einheitsgemeinden (fusionierten Einwohner- und Bürgergemeinden) werden Waldungen entsprechend gleich gehandhabt.

Sofern ein Grundstück sowohl Wald- als auch Landwirtschaftsland-Anteile aufweist, muss das waldfreie Landwirtschaftsland als Finanzvermögen ausgeschieden und bewertet werden, sofern der Flächenanteil $> 20\%$ an der Gesamtfläche beträgt.

14.2.1.4 Gewässerschutzgebiete

Gemeinden sollen Gewässerschutzgebiete nach § 36 PBG ausscheiden.

Die gesetzliche Grundlage für die Bauverbote bildet die Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 des Bundes ([GSchV](#); [SR 814.201](#)). Dabei werden drei für die vorliegende Thematik relevante Grundwasserschutz zonen definiert:

- Schutzzone 1: Nur für Trinkwassernutzung bebaubar = Zuordnung VV;
- Schutzzone 2: Das Erstellen von Anlagen ist nicht zulässig, und nur aus wichtigen Gründen möglich = Zuordnung VV;
- Schutzzone 3: Bebauung ist möglich, aber eingeschränkt = Zuordnung FV.

Gemäss Praxis des Amtes für Umwelt des Kantons Solothurn gehört die Uferschutzzone zum «Gewässerraum». Für diesen Raum ist in Bezug auf die Bebauung / Nutzung Artikel 41c Abs. 1 GSchV anzuwenden: Es können Anlagen im öffentlichen Interesse sowie zonenkonforme Anlagen erstellt werden = Zuordnung VV.

Auf der [Webseite](#) des Geoportals des Kantons Solothurn ist unter der Rubrik «[Interaktive Karten](#)» die Gewässerschutz- und Grundwasserkarte aufrufbar. Für die [Grundbuchnummern](#) sind die jeweiligen Schutz zonen hinterlegt.

14.2.1.5 Schutzzone: Freihaltegebiete

Freihaltegebiete gliedern grössere Siedlungsgebiete und trennen Wohn- und Industriegebiete, Quartiere und Ortschaften (§ 36 Abs. 2 PBG).

Gemeinden können über ihre Zonenreglemente Bauvorschriften für die Freihaltezonen festlegen. Ein generelles Bauverbot oder allfällige Veräusserungsbeschränkungen gelten für Freihaltezonen nicht.

Je nach den im Zonenreglement statuierten Beschränkungen sind Zuteilungen von darunterfallenden Grundstücken in das Verwaltungsvermögen für sich begründet. Auf der [Webseite](#) des Amtes für Raumplanung sind die Nutzungspläne und Zonenreglemente je Gemeinde aufgeschaltet.

14.2.1.6 Liste Finanzanlagen und Beteiligungen

Für die am häufigsten gehaltenen Titel von solothurnischen Gemeinden führt das Amt für Gemeinden eine Referenzliste. Daraus ist die Zuteilung ins Finanz- respektive Verwaltungsvermögen ersichtlich (siehe Ziffer 14.7.10 «Checkliste Neu- und Folgebewertung Sachanlagen Finanzvermögen»).

14.2.1.7 Bewertung (Formulare)

Im Anhang befinden sich Bewertungsformulare (Ziffern 14.7.2 «Bewertungsraster nicht überbaute Grundstücke (1080)» und 14.7.3 «Bewertungsraster Gebäude inkl. Land (1084)») als Hilfsmittel zur Bewertung der einzelnen Liegenschaftskategorien.

Auf der Webseite des AGEM unter der Rubrik [Rechnungslegung/Bewertung](#) sind die Bewertungsformulare aufgeschaltet. Sie sind nicht schreibgeschützt. Die Formelfelder sollten daher nicht überschrieben werden.

Nachfolgende **Bewertungsvorgaben** sind **verbindlich**.

14.3 Bewertungsvorgaben Flüssige Mittel, Geld- und Finanzanlagen, Forderungen, Rechnungsabgrenzungen, Vorräte (Finanzvermögen)

Sachgruppe HRM2	Bezeichnung	Bewertungsvorgaben
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Nominalwertprinzip. Flüssige Mittel in Fremdwährung sind zum Geldkurs am Bilanzstichtag umzurechnen.
101 1072	Forderungen Langfristige Forderungen	<ul style="list-style-type: none"> Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung. Pauschale Wertberichtigungen (Delkredere) nach Alter der Forderungen sind bis maximal 5% des Bestandes zulässig, wobei der Nachweis zu dokumentieren ist. Nicht einbringbare Forderungen (z.B. bei Vorliegen von Verlustschein) sind über das ER-Konto «3181.xx - Tatsächliche Forderungsverluste» auszubuchen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden gegenüber Steuerforderungen über ein separates Konto wertberichtigt. Verjährte Forderungen werden vollständig ausgebucht. Die Ausbuchung von Forderungen unterliegt der Finanzkompetenzordnung. Eine vollständige oder teilweise Bezahlung bereits ausgebuchter Forderungen wird auf separaten Ertragskonten (4000.90, 4010.90, 4290.00) wieder vereinnahmt.
1022; 1023;1070; 10711;1072; 1079	Verzinsliche Anlagen; Festgelder; Aktien und Anteilscheine; Langfristige verzinsliche Anlagen FV; Langfristige Forderungen; Übrige langfristige Finanzanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Anschaffungswert (<i>i.d.R. Nominalwert</i>) abzüglich notwendiger Wertberichtigungen aufgrund voraussehbarer Verlustrisiken. Aktien, Anlagefonds-Anteile, Anteilscheine: Jahresschlusskurse, sofern an Börse gehandelt (kотиert), falls nicht kотиert: Gemäss Kurslisten der eidg. Steuerverwaltung, ansonsten zum kantonalen Steuerwert. Falls kein solcher vorhanden ist, Anschaffungswert (<i>i.d.R. Nominalwert</i>). Anderer Titel: Gemäss Kurslisten der eidg. Steuerverwaltung, ansonsten zum kantonalen Steuerwert. Falls kein solcher vorhanden ist, Anschaffungswert (<i>i.d.R. Nominalwert</i>).
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	<ul style="list-style-type: none"> Ergibt sich nach der Höhe des Abgrenzungstatbestandes zum Nominalwert.
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	<ul style="list-style-type: none"> Zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Sind diese Kosten höher als der am Bilanzstichtag geltende Marktpreis, darf höchstens der Marktpreis eingesetzt werden (Niederstwertprinzip).

14.4 Bewertungsvorgaben Finanzanlagen, Darlehen und Beteiligungen (Finanz- und Verwaltungsvermögen)

Bei der Bilanzierung von Darlehen und Beteiligungen kommt keine Wesentlichkeitsgrenze zur Anwendung. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung. Wertberichtigungen sind jährlich neu zu beurteilen und vorzunehmen. Diese Regelung gilt für Darlehen und Beteiligungen sowohl im Finanz- als auch im Verwaltungsvermögen. Wenn der Grund für einen Teil oder die ganze Wertberichtigung eines Darlehens fehlt, ist eine Aufwertung bis maximal zum Nominalwert vorzunehmen.

14.4.1 Darlehen

Wertberichtigungen auf Darlehen können z.B. ausgelöst werden durch einen tieferen Zins als der Marktzins, durch eine fragliche Bonität des Schuldners, durch Rangrücktritt oder durch mangelnde Werthaltigkeit der Sicherheiten.

Sachgruppe HRM2	Bezeichnung	Bewertungsvorgaben
10200; 10710; 144x	Kurzfristige Darlehen im Finanzvermögen; Langfristige Darlehen im Finanzvermögen; Darlehen im Verwaltungsvermögen	Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen aufgrund voraussehbarer Verlustrisiken.

14.4.2 Beteiligungen im Verwaltungsvermögen

Der maximal bilanzierbare Wert von Beteiligungen ist der Anschaffungswert (*i.d.R. Nominalwert*) oder der tiefere Verkehrswert. Aufwertungen auf einen höheren Marktwert sind nicht gestattet.

Sachgruppe HRM2	Bezeichnung	Bewertungsvorgaben
145x	Beteiligungen im Verwaltungsvermögen	Anschaffungswert (<i>i.d.R. Nominalwert</i>) abzüglich notwendiger Wertberichtigungen aufgrund voraussehbarer Verlustrisiken oder zum kantonalen Steuerwert, sofern dieser tiefer ist als der Anschaffungswert (<i>Imparitätsprinzip bis zur Höhe des Anschaffungswertes</i>).

14.4.3 Beteiligungen an öffentlich-rechtlichen Unternehmen (Verwaltungsvermögen)

Voraussetzung für die Bewertung der Beteiligung an öffentlich-rechtlichen Unternehmen ist die Festlegung von Dotationskapital und/oder von Darlehen in den vom Kanton genehmigten Statuten. Die Bewertung solcher Beteiligungen im Verwaltungsvermögen erfolgt i.d.R. zum Nominalwert.

14.5 Bewertungsvorgaben Sachanlagen Finanzvermögen (108)

Die erstmalige Bilanzierung von Sachanlagen im Finanzvermögen (Grundstücke und Gebäude) erfolgt in der Höhe der Anschaffungs- oder Herstellkosten. Sind keine Anschaffungs- oder Herstellkosten (z.B. aufgrund einer Schenkung) entstanden, erfolgt die Bewertung zum Verkehrswert (Marktwert, Handelswert). Grundsätzlich können Kaufpreise oder externe Schätzungen für die Bestimmung des Verkehrswertes herangezogen werden. Bei Grundstücken und Gebäuden dürfen diese zum Bewertungszeitpunkt nicht älter als zehn Jahre sein.

Die Eingangsbewertung für HRM2 per Einführungszeitpunkt von HRM2 soll auf objektiven, überprüfbareren Werten basieren. Die Folgebewertungen haben bei wesentlichen Wertänderungen sofort, ansonsten regelmässig 5-jährlich nach den gleichen Grundsätzen zu erfolgen. Als wesentliche Wertveränderungen gelten insbesondere das Erstellen von Neubauten, Umbauten oder Gesamtrenovierungen an Gebäuden, Einrichtung eines Baurechts oder Umzonungen.

Übersicht Bewertungsmethodik von Sachanlagen:

Kategorie	Bewertungsvorgaben	HBO Ziffer
Grundstücke ohne Baurecht**	Fläche in m ² x AGEM-Referenzwert in Fr. nach Zone	14.5.1.1
Landwirtschaftsland	Katasterwert x Faktor 8	14.5.1.2
Grundstücke mit Baurecht	Ertragswert = $\frac{\text{jährlicher Nettoertrag}}{\text{Basiszinssatz in \%}}$	14.5.1.3
Gebäude**	Liegenschaftswert = $\frac{((3 \times \text{Ertragswert}) + (1 \times \text{Substanzwert}))}{4}$	14.5.2

** Sofern Verkehrswertgutachten bestehen, welche zum Bewertungszeitpunkt nicht älter als zehn Jahre sind, können die Werte aus diesen Gutachten zur Neubewertung herangezogen werden.

14.5.1 Grundstücke nicht überbaut (1080)

14.5.1.1 Grundstücke ohne Baurecht (10800.01)

Die Verkehrswerte von nicht überbauten Grundstücken beruhen auf den relevanten Landtransaktionen des kantonalen Steueramtes, Abteilung Katasterschätzung. Das Amt für Gemeinden stellt jeder Gemeinde, die aus den erhobenen Handelswerten berechneten Mittelwerte (Medianwerte abgerundet auf 10 Franken) zur Verfügung. Basis sind die in einer bestimmten Periode gehandelten Objekte für die vorhandenen Zonenkategorien (siehe Ziffer 14.7.1 «Neubewertung Grundstücke FV»).

Für nicht vorhandene Zonenwerte kann mit begründeten Schätzungen ein Verkehrswert hergeleitet werden. Alternative Bewertungen sind für alle Zonierungen möglich, sofern diese begründet werden. Wertbeeinflussende Faktoren wie Erschliessungsgrad, Rechte und Lasten (z.B. Nutzungsbeschränkungen, Altlasten, latente Steuerlasten etc.) sind angemessen zu berücksichtigen und auszuweisen.

14.5.1.2 Landwirtschaftsland (10800.01)

Für Landwirtschaftsland (Ackerland, Wiesland, Weidland, Wald¹) kann der jeweilige Katasterwert als Basis für den Verkehrswert herangezogen werden. Der Katasterwert entspricht dem einfachen Ertragswert und wird durch Multiplikation mit Faktor 8 auf den landwirtschaftlichen Verkehrswert hochgerechnet (Praxis [solothurnischer Bauernverband](#)). Dieser Faktor berücksichtigt die Lage, die Bewirtschaftbarkeit und den Waldabstand der Parzelle.

Gemeinden (u.a. Einheitsgemeinden), welche Berghöfe, Sömmerungsbetriebe, Waldungen und landwirtschaftliche Parzellen in einem rechtsetzenden Reglement (Allmend- oder Pachtreglement) als unveräusserlich statuieren, haben solche Liegenschaften im Verwaltungsvermögen zu belassen. In diesem Fall erfolgt keine Neubewertung. Im Grundbuch eingetragene «Zerstückelungsverbote» sind dieser Regelung gleichgestellt.

Der Verkehrswert von landwirtschaftlichen Gebäuden, welche im Finanzvermögen bilanziert werden, wird im Kanton Solothurn nach der Bewertungspraxis der [kantonalen Schätzungsstelle des solothurnischen Bauernverbandes](#) aufgrund der Multiplikation des landwirtschaftlichen Ertragswertes mit dem Faktor 2.5 errechnet. Der Katasterwert beträgt dabei 70% des landwirtschaftlichen Ertragswertes.

¹ Sofern nach HBO-Ziffer 14.2.1.3 «Waldliegenschaften bei Einheitsgemeinden» nicht Teil des Verwaltungsvermögens.

14.5.1.3 Grundstücke mit Baurecht (10801.01)

Grundstücke mit Baurechtsbelastung werden in der Regel aufgrund des Ertragswertes bewertet. Der Ertragswert ergibt sich aus den vertraglichen Grundlagen anhand des festgelegten Landpreises und des vereinbarten Zinssatzes. Der so ermittelte jährliche Nettoertrag wird mit dem Basiszinssatz kapitalisiert. Der Basiszinssatz¹ wird mit 3.6% festgelegt (siehe Ziffer 14.7.4 «Entwicklung Hypothekarzins und Grundlagen Basiszinssatz»).

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

Sofern der Baurechtsvertrag in absehbarer Zeit, d.h. innert 5 bis 10 Jahren abläuft, ist der Grundstückwert für die Restlaufzeit des Baurechtsvertrages mit der Barwertmethode zu ermitteln (siehe Ziffer 14.7.5 «Barwertfaktor und Abzinsungsfaktor»). In diesem Fall entspricht der Landwert (Grundstückwert) dem Barwert, der während der restlichen Laufzeit zufließenden Baurechtszinsen, und dem diskontierten Grundstückwert am Ende der Laufzeit. Der Heimfall wird nicht berücksichtigt. Der Basiszinssatz wird mit 3.6% festgelegt.

$$\text{Barwert} = (\text{Jährlicher Baurechtszins} \times \text{Barwertfaktor}) + (\text{Grundstückwert am Ende der Laufzeit} \times \text{Abzinsungsfaktor})$$

14.5.2 Gebäude (10840.01)

Das Konto «Gebäude» beinhaltet die Grundstücke inklusive den darauf errichteten Gebäuden. Sie werden zum Liegenschaftswert bewertet nach der Formel:

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

14.5.2.1 Landwert

Die Landwerte von überbauten Grundstücken beruhen auf den gleichen Grundlagen wie in Ziffer 14.5.1.1 «Grundstücke ohne Baurecht» dargelegt (siehe Ziffer 14.7.1 «Neubewertung Grundstücke FV»).

Unüberbaute Teile von überbauten Grundstücken sind unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten resp. der Nutzungseinschränkungen separat zu bewerten respektive zu korrigieren. Ein zusammenhängendes Berechnungsbeispiel findet sich in Ziffer 14.7.7.2 «Berechnungsbeispiel Gebäude inkl. Land mit separatem Teil nicht überbautes Grundstück».

14.5.2.2 Gebäudewert

Der Gebäudewert entspricht dem indexierten Gebäudeversicherungs-Zeitwert² der Solothurnischen Gebäudeversicherung SGV (z.B. Index 2020 = 140%) und stellt einen Annäherungswert dar. Der Zeitwert stellt den Zustand des Gebäudes dar, wenn er schlechter als gut ist. Wertbeeinflussende Faktoren (Alterung, Sanierungen etc.) sind angemessen zu berücksichtigen und zu begründen. Abbruchliegenschaften werden zum Landwert abzüglich Abbruchkosten bewertet. Alternativ können externe Verkehrswertgutachten als Grundlage herangezogen werden, sofern diese zum Bewertungszeitpunkt nicht älter als zehn Jahre sind.

¹ Der Basissatz wird aufgrund des volumengewichteten, durchschnittlichen Hypothekarzinssatzes der letzten 25 Jahre gemäss mietrechtlichen Referenzzinssätzen (Art. 12a VMWG, SR 221.213.11) errechnet. Er wird durch das AGEM periodisch festgelegt. Letztmalige Aktualisierung Basissatz per 30.09.2020, gültig per 1.1.2021.

² Zeitwert gemäss SGV-Schätzung: entspricht dem reduzierten indexierten SGV-Versicherungswert aufgrund des Gebäudezustandes gemäss Versicherungsnachweis (Bezugsquelle für Exceldatei: info@sgvso.ch mit Vermerk: «SGV-Daten Gemeindegebiet inkl. Zeitwert»).

14.5.2.3 Ertragswert

Der Ertragswert basiert auf dem jährlichen Nettomietzins (Bruttomiettertrag abzüglich Nebenkosten), kapitalisiert mit dem Basiszinssatz¹ zuzüglich pauschalem Zuschlag. Dieser pauschale Zuschlag von einem respektive zwei Prozentpunkten soll die Bewirtschaftungskosten (Betrieb, Instandhaltung, Verwaltung, Rückstellung, Mietzinsausfall) abdecken.

Daraus ergeben sich folgende Kapitalisierungssätze nach Objektart²:

- **für Wohnliegenschaften:** **4.6%** (Basiszinssatz 3.6% zuzüglich +1% Zuschlag)
- **für Geschäftsliegenschaften:** **5.6%** (Basiszinssatz 3.6% zuzüglich +2% Zuschlag)

Der pauschale Zuschlag kann angemessen angepasst werden (z.B. für Objekte in der Gastrobranche etc.). Eine Anpassung ist zu begründen.

Der Mietzins ertrag (Bruttomiete ohne Nebenkosten) ist zu belegen und mit entsprechender Begründung bei Bedarf zu korrigieren, wenn wertbeeinflussende Faktoren (nicht marktgerechte Mieten, nicht vermietete Gebäudeteile etc.) vorliegen.

14.5.2.4 Berechnungsbeispiel bebautes Grundstück mit umfangreichem Landanteil

Bei der Bewertung eines teilweise bebauten Grundstücks (z.B. Bauernhaus mit umfangreichem separatem Landteil) wird die Bewertung in zwei Schritten vorgenommen. Zuerst erfolgt die Bewertung des bebauten Grundstücksteils. Danach wird der nicht überbaute Landteil «virtuell» ausgeschieden und separat bewertet. Aus der Katasterschätzung kann die Aufteilung des überbauten und des unüberbauten Landteils herausgelesen werden. Dort wird diejenige Fläche ausgeschieden und bewertet, welche ohne Beeinträchtigung des Wertes der bestehenden Überbauung abgetrennt und überbaut werden könnte³. Ohne diese Aufteilung würde die Bewertung in der Regel zu hoch ausfallen.

¹ Der Basiszinssatz wird aufgrund des volumengewichteten, durchschnittlichen Hypothekenzinssatzes der letzten 25 Jahre gemäss mietrechtlichen Referenzzinssätzen (Art. 12a VMWG) errechnet. Er wird jeweils durch das AGEM periodisch festgelegt. Für die unterschiedlichen Liegenschaftsarten (Wohn- & Geschäftsliegenschaften) wird der Basiszinssatz um einen Risikozuschlag erhöht. Für Objekte mit speziellen Risiken kann der Risikofaktor begründet angepasst werden.

² gültig ab 1.1.2021

³ Aus § 29 und § 30 der [Verordnung über die Überprüfung der allgemeinen Revision der Katasterschätzung](#).

Beispiel Parzelle GB Nr. 765 (Ziffer 14.7.7.2 «Berechnungsbeispiel Gebäude inkl. Land mit separatem Teil nicht überbautes Grundstück», b1) und b2): Total Fläche 3'128 m²

Vorbemerkung: Nachfolgendes Beispiel geht von einem «Muster %-Satz» von 5% aus, welcher nicht zwingend dem verbindlichen Basiszinssatz (siehe unter Ziffer 14.5.2.3 «Ertragswert») entspricht.

1. Gebäude mit Land	2. Nicht überbauter Landteil
Fläche 928 m ² Miete Fr. 24'150	Fläche 2'200 m ²
a) Landwert: 928 m ² x Fr. 380 *) ¹	Landwert: 2'200 m ² x Fr. 380 *)
b) Ertragswert: Fr. 24'150 zu 5%	

1. Gebäude mit Land (siehe Ziffer 14.7.7.2 «Berechnungsbeispiel Gebäude inkl. Land mit separatem Teil nicht überbautes Grundstück», 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	
Nettomiettertrag 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. 614'400

Zusätzlich wird der ausscheidbare unüberbaute Landteil (2'200 m²) separat mindestens zum Referenzpreis AGEM (Fr. 360/m²) oder zum höheren Marktpreis (Fr. 380/m²) bewertet.

2. Ausscheidbarer nicht überbauter Landteil (siehe Ziffer 14.7.7.2 «Berechnungsbeispiel Gebäude inkl. Land mit separatem Teil nicht überbautes Grundstück», b2)

Landpreis: 2'200 m² à Fr. 380/m² **Fr. 836'000**

Damit ergibt sich ein Neubewertungswert der gesamten Parzelle von Fr. 1'450'400 (Fr. 614'400 (abgerundet auf 100 Franken) + Fr. 836'000) bei einem aktuellen Buchwert von Fr. 1'550'000.

Dies führt zu einer Bewertungskorrektur von Fr. 99'600 zu Lasten der Neubewertungsreserve.

¹ *) zum höheren Marktpreis (Fr. 380/m²) bewertet.

14.5.3 Bewertungsvorgaben übrige Sachanlagen (108x)

In diesen Kontogruppen werden Sachanlagen gebucht, welche nicht zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe notwendig sind.

Sachgruppe HRM2	Bezeichnung	Bewertungsvorgaben
1086	Mobilien FV	Anschaffungs- oder Herstellkosten. Wertberichtigung bei Abweichungen zu einem tieferen Verkehrswert. Der Verkehrswert wird abgeleitet aus der Gleichsetzung mit dem Kaufpreis von vergleichbaren Objekten.
1087	Anlagen in Bau FV	Anschaffungs- oder Herstellkosten.
1088	Anzahlungen FV	Nominalwertprinzip. Anzahlungen in Fremdwährung sind zum Geldkurs am Bilanzstichtag umzurechnen.
1089	Übrige Sachanlagen FV	Anschaffungs- oder Herstellkosten. Wertberichtigung bei Abweichungen zu einem tieferen Verkehrswert. Der Verkehrswert wird abgeleitet aus der Gleichsetzung mit dem Kaufpreis von vergleichbaren Objekten.

14.6 Neubewertung im Übergang zu HRM2 und Folgebewertung

Nach erfolgter Bilanzumgliederung (siehe Ziffer 14.1 «Bilanzierung im Übergang») hat im Übergang zu HRM2 eine einmalige Überprüfung der Bewertung der Bilanzpositionen im Finanzvermögen nach den in diesem Kapitel festgelegten Bewertungsnormen (Neubewertung) zu erfolgen. Es erfolgt dagegen keine Neubewertung des Verwaltungsvermögens: D.h. auf eine Neubewertung des Verwaltungsvermögens im Übergang zu HRM2 ist bei den solothurnischen Gemeinden mit Ausnahme der Darlehen und Beteiligungen zu verzichten.

Bei einer Aufwertung der Bilanzposition im Übergang erfolgt eine Einlage in die Neubewertungsreserve (Eröffnungsbilanz). Bei einer Abwertung erfolgt eine Entnahme aus der Neubewertungsreserve, sofern und solange eine solche vorhanden ist. Dadurch sind Auf- und Abwertungen bei der erstmaligen Bewertung des Finanzvermögens im Übergang zur HRM2 grundsätzlich erfolgsneutral. Darlehen und Beteiligungen im Verwaltungsvermögen werden nach kaufmännischen Grundsätzen bewertet (Bewertungsvorgaben siehe 14.4.1 «Darlehen» sowie 14.4.2 «Beteiligungen im Verwaltungsvermögen») und sind daher dem Finanzvermögen bezüglich Bewertungsvorgaben gleichgestellt.

Bezogen auf die einzelnen Bilanzpositionen ergibt sich bezüglich Neubewertung ein unterschiedlicher Handlungsbedarf: So sind nominell geführte Bilanzbestände respektive bereits bisher jährlich wertberichtigte Positionen unter Berücksichtigung der geltenden Bewertungsvorgaben im Übergang ohne Neubewertung zu übernehmen.

Dagegen ist eine Neubewertung für folgende Positionen zu prüfen:

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

14.6.1 Neubewertungsreserve

Die erstmalige Bewertung des Finanzvermögens sowie der Darlehen und Beteiligungen des Verwaltungsvermögens bewirkt entweder eine Erhöhung oder eine Verminderung des Vermögens. Diese Bewertungskorrekturen erfolgen über das Passivkonto «Neubewertungsreserve Finanzvermögen» (Kontogruppe 296). Bei der erstmaligen Aufwertung im Übergang zu HRM2 erfolgt eine Einlage in die Neubewertungsreserve (Eröffnungsbilanz). Bei einer Abwertung erfolgt eine Entnahme aus der Neubewertungsreserve, sofern und solange eine solche vorhanden ist.

Die Neubewertungsreserve (Kontogruppe 296) wird zwar objektbezogen (einzeln pro Objekt) berechnet, aber als Sammelkonto für die Summe aller Auf- und Abwertungen geführt. Wenn sich aus der Summe der Einzelbewertungen ein Neubewertungsverlust ergibt (negative Neubewertungsreserve), erfolgt die Verbuchung einmalig über das Eigenkapital (Kontogruppe 299, Bilanzüberschuss) erfolgsneutral.

Beispiel: Buchungsvorgänge Neubewertung Sachanlagen Finanzvermögen (Kontogruppe 108):

Vorgang	Soll	Haben
Aufwertung Finanzvermögen FV (erstmalig)	Sachanlagen FV 108x	Neubewertungsreserve 296
Abwertung Finanzvermögen FV (erstmalig)	Neubewertungsreserve 296	Sachanlagen FV 108x

Sollte bei der erstmaligen Neubewertung des Finanzvermögens (Einführung HRM2) in seiner Gesamtheit ein Bewertungsverlust resultieren, so ist der (negative) Saldo des Kontos «Neubewertungsreserve» zulasten des Eigenkapitals (kumulierte Ergebnisse der Vorjahre) umgehend erfolgsneutral auszubuchen.

Vorgang	Soll	Haben
Aufwertungsverlust (erstmalig)	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre 2999	Neubewertungsreserve 296

Sofern Finanzvermögen veräussert wird, ist zwingend eine anteilige Entnahme aus der Neubewertungsreserve vorzunehmen. Beim Übertrag von Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen ist zwingend eine allfällige Neubewertungsreserve anteilmässig aufzulösen.

14.6.2 Neubewertung von Sachanlagen des Finanzvermögens

Die nachfolgenden Beispiele zeigen die Verbuchung der Neubewertung aufgrund von Auf- respektive Abwertung von Sachanlagen am Beispiel einer EG bei der Einführung von HRM2 per 01.01.2016. Für die Einführung von HRM2 bei BG und KG gelten analog die gleichen Regelungen.

Beispiel A: Neubewertung Sachanlagen per 1.1.2016 (Übergang zu HRM2, Saldo Aufwertung)

Der Saldo **aller** Neubewertungen ergibt in der Summe eine **Aufwertung** des Vermögens.

Bilanzposten	Bilanzwert vor Neubewertung	Neubewertung	Bewertungsdifferenz
10800.01 - Nichtüberbautes Grundstück FV	Fr. 2'000'000	Fr. 2'500'000	+Fr. 500'000
10840.01 - Gebäude inkl. Land FV	Fr. 5'000'000	Fr. 4'800'000	- Fr. 200'000
Total – Saldo Aufwertung per 1.1.2016	Fr. 7'000'000	Fr. 7'300'000	+Fr. 300'000

Konto 10800.01: Die Einzelbewertung eines «Nichtüberbauten Grundstückes» ergibt bei einem Buchwert von Fr. 2 Mio. eine **Aufwertung** von Fr. 500'000:

Verkehrswert über dem Buchwert	Soll	Haben	Betrag
Verkehrswertanpassung (Aufwertung, Bewertungsgewinn)	Grundstücke FV 10800.01	Neubewertungsreserve 29600.01	Fr. 500'000

Konto 10840.01: Die Einzelbewertung eines «Gebäudes inkl. Land» ergibt einen neuen Verkehrswert (Marktwert) von Fr. 4,8 Mio., bei einem Buchwert von Fr. 5 Mio., d.h. eine **Abwertung** von Fr. 200'000:

Verkehrswert unter dem Buchwert	Soll	Haben	Betrag
Verkehrswertanpassung (Abwertung, Bewertungsverlust)	Neubewertungsreserve 29600.01	Gebäude FV 10840.01	Fr. 200'000

Im vorliegenden Fallbeispiel besteht per 1.1.2016 nach der Bewertung sämtlicher Sachanlagen auf dem Konto «Neubewertungsreserve FV» ein Passivsaldo von Fr. 300'000 (Aufwertungsgewinn), welcher künftig für Wertberichtigungen des Finanzvermögens verwendet werden kann oder nach Ablauf der Sperrfrist aufgelöst wird.

Beispiel B: Neubewertung Sachanlagen per 1.1.2016 (Übergang zu HRM2, Saldo Abwertung)

Der Saldo **aller** Neubewertungen ergibt in der Summe eine **Abwertung** des Vermögens.

Bilanzposten	Bilanzwert vor Neubewertung	Neubewertung	Bewertungsdifferenz
10800.01 - Nichtüberbautes Grundstück FV	Fr. 2'000'000	Fr. 2'300'000	+Fr. 300'000
10840.01 - Gebäude inkl. Land FV	Fr. 5'000'000	Fr. 4'500'000	- Fr. 500'000
Total – Saldo Abwertung per 1.1.2016	Fr. 7'000'000	Fr. 6'800'000	- Fr. 200'000

Konto 10800.01: Die Einzelbewertung eines «Nichtüberbauten Grundstückes» ergibt bei einem Buchwert von Fr. 2 Mio. eine **Aufwertung** von Fr. 300'000:

Verkehrswert über dem Buchwert	Soll	Haben	Betrag
Verkehrswertanpassung (Aufwertung, Bewertungsgewinn)	Grundstücke FV 10800.01	Neubewertungsreserve 29600.01	Fr. 300'000

Konto 10840.01: Die Einzelbewertung eines «Gebäudes inkl. Land» ergibt einen neuen Verkehrswert (Marktwert) von Fr. 4,5 Mio., bei einem Buchwert von Fr. 5 Mio., d.h. eine **Abwertung** von Fr. 500'000:

Verkehrswert unter dem Buchwert	Soll	Haben	Betrag
Verkehrswertanpassung (Abwertung, Bewertungsverlust)	Neubewertungsreserve 29600.01	Gebäude FV 10840.01	Fr. 500'000

Im vorliegenden Fallbeispiel besteht per 1.1.2016 nach Bewertung sämtlicher Sachanlagen auf dem Konto «Neubewertungsreserve FV» ein Aktivsaldo von Fr. 200'000 (Abwertungsverlust), welcher umgehend auf das Konto *Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre* zu übertragen ist:

Abwertungssaldo per 1.1.2016	Soll	Haben	Betrag
Saldierung negative Neubewertungsreserve per 1.1.2016 (Abwertung, Bewertungsverlust)	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre 29990.01	Neubewertungsreserve 29600.01	Fr. 200'000

14.6.3 Folgebewertung von Sachanlagen des Finanzvermögens (108; 296)

Bei späteren wesentlichen Wertveränderungen, aber alle fünf Jahre¹, ist eine Neubewertung der Sachanlagen des Finanzvermögens vorzunehmen. Allfällige Bewertungsverluste können in den ersten fünf Jahren mit der Neubewertungsreserve erfolgsneutral gedeckt werden. Dagegen sind positive Wertberichtigungen erfolgswirksam zu verbuchen, d.h. weitere Einlagen in die Neubewertungsreserve sind nicht zulässig.

Vorgang	Soll	Haben
Abwertung Finanzvermögen FV (in- nert 5 Jahren)	Neubewertungsreserve 296	Sachanlagen FV 108x
Aufwertung Finanzvermögen FV (periodisch)	Sachanlagen FV 108x	Marktwertanpassung Sachanlagen FV 444x

Sollte nach Einführung von HRM2 und nach der Neubewertung des Finanzvermögens keine Neubewertungsreserve vorhanden sein, weil die Gesamtheit der Bewertungen zu einem Bewertungsverlust geführt hat oder die Neubewertungsreserve schon verzehrt ist, dann erfolgen die späteren Wertänderungen erfolgswirksam über die Erfolgsrechnung.

Vorgang	Soll	Haben
Abwertung Finanzvermögen FV (pe- riodisch)	Wertberichtigung Sachanlagen FV 344x	Sachanlagen FV 108x
Aufwertung Finanzvermögen FV (periodisch)	Sachanlagen FV 108x	Marktwertanpassung Sachanlagen FV 444x

14.6.4 Verkauf von Sachanlagen FV (108)

Der Verkauf von Liegenschaften erfolgt über das Finanzvermögen. Befindet sich eine Liegenschaft im Verwaltungsvermögen, so muss sie vor dem Verkauf ins Finanzvermögen übertragen und dort neu bewertet werden (siehe Ziffer 14.6.7 «Übertragung von Sachanlagen Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen»).

Der beim Verkauf anfallende Buchgewinn respektive Buchverlust wird über das Konto 4411.xx respektive 3411.xx ausgebucht. Bestehen auf der zu verkaufenden Liegenschaft Neubewertungsreserven, müssen diese aufgelöst werden. Dazu muss rückwirkend eruiert werden, wie hoch der Bestand der Neubewertungsreserve für das zu verkaufende Objekt ist (siehe Ziffer 14.6.2 «Neubewertung von Sachanlagen des Finanzvermögens»). Der Verkaufsvorgang wird dann über die Bilanz mit dem Buchungssatz: Soll 10020.xx an Haben 10840.xx abgebildet.

Beim Verkauf von Sachanlagen des Finanzvermögens (Kontogruppe 108) wird zuerst der dazugehörige Anteil der Neubewertungsreserve mit einer Entnahme erfolgswirksam aufgelöst, sofern eine Neubewertungsreserve vorhanden ist. Auf dem verkauften Objekt muss der Anteil an der Neubewertungsreserve rekonstruiert werden. Vor dem Verkauf erfolgt keine erneute Neubewertung. Der realisierte Gewinn oder Verlust bezieht sich auf den Buchwert per Ende des Vorjahres.

Im eher unwahrscheinlichen Fall, dass auf dem verkauften Objekt bei der ursprünglichen Neubewertung eine negative Neubewertungsreserve resultierte (bei einer gesamthaft positiven Neubewertungsreserve), ist eine entsprechende Einlage in die Neubewertungsreserve zu tätigen.

¹ Siehe § 153 Abs. 3 lit. a GG

Beispiel C: Behandlung Aufwertung bei positiver Neubewertungsreserve (Verkauf per 25.6.2016)

Ausgangslage:

(bei einem gesamthaft **positiven Bestand** «Neubewertungsreserve» am 1.1.2016)

Buchwert einer Liegenschaft am 31.12.2015 vor Neubewertung	Fr. 300'000
Aufwertung per 1.1.2016 mit HRM2 (Konto 29600)	+Fr. 200'000
Buchwert einer Liegenschaft am 1.1.2016 nach Bewertung (Konto 10840)	Fr. 500'000
Gesamtbestand Neubewertungsreserve per 1.1.2016 mit HRM2 (Konto 29600)	Fr. 900'000

Szenario C1: Der Verkaufspreis ist **tief**er als der Buchwert am 1.1.2016:

Verkaufspreis der Liegenschaft (Juni 2016)	Fr. 300'000
Bank an überbaute Liegenschaften (Soll 10020 / Haben 10840)	Fr. 300'000
Realisierte Verluste auf Sachanlagen an überbaute Liegenschaften (Soll 9630.3411 / Haben 10840)	Fr. 200'000
Neubewertungsreserve an Entnahme aus Neubewertungsreserve (Soll 29600 / Haben 9630.4896)	Fr. 200'000

Szenario C2: Der Verkaufspreis ist **hö**her als der Buchwert am 1.1.2016:

Verkaufspreis der Liegenschaft (Juni 2016)	Fr. 600'000
Bank an überbaute Liegenschaften (Soll 10020 / Haben 10840)	Fr. 600'000
Überbaute Liegenschaften an realisierte Gewinne auf Sachanlagen (Soll 10840 / Haben 9630.4411)	Fr. 100'000
Neubewertungsreserve an Entnahme aus Neubewertungsreserve (Soll 29600 / Haben 9630.4896)	Fr. 200'000

Beispiel D: Behandlung Aufwertung bei negativer Neubewertungsreserve (Verkauf per 25.6.2016)

Ausgangslage:

(bei einem gesamthaft **negativen Bestand** «Neubewertungsreserve» am 1.1.2016 resp. Bestand 0)

Buchwert einer Liegenschaft am 31.12.2015 vor Neubewertung	Fr. 300'000
Aufwertung per 1.1.2016 mit HRM2 (Konto 29600)	+Fr. 200'000
Buchwert einer Liegenschaft am 1.1.2016 nach Bewertung (Konto 10840)	Fr. 500'000
Gesamtbestand Neubewertungsreserve per 1.1.2016 mit HRM2 (Konto 29600)	Fr. 0

Bei einem gesamthaft negativen Bestand «Neubewertungsreserve» per 1.1.2016, welcher per 1.1.2016 über das Eigenkapital ausgebucht wurde, erfolgt die Verbuchung eines späteren Gewinnes oder Verlustes beim Liegenschaftsverkauf erfolgswirksam. Eine anteilige Entnahme aus der Neubewertungsreserve entfällt.

Szenario D1: Der Verkaufspreis ist **tief**er als der Buchwert am 1.1.2016:

Verkaufspreis der Liegenschaft (Juni 2016)	Fr. 300'000
Bank an überbaute Liegenschaften (Soll 10020 / Haben 10840)	Fr. 300'000
Realisierte Verluste auf Sachanlagen an überbaute Liegenschaften (Soll 9630.3411 / Haben 10840)	Fr. 200'000

Szenario D2: Der Verkaufspreis ist **hö**her als der Buchwert am 1.1.2016:

Verkaufspreis der Liegenschaft (Juni 2016)	Fr. 600'000
Bank an überbaute Liegenschaften (Soll 10020 / Haben 10840)	Fr. 600'000
Überbaute Liegenschaften an Realisierte Gewinne auf Sachanlagen (Soll 10840 / Haben 9630.4411)	Fr. 100'000

Beispiel E: Behandlung Abwertung bei positiver Neubewertungsreserve (Verkauf per 25.6.2016)

Ausgangslage:

(bei einem gesamthaft **positiven Bestand** «Neubewertungsreserve» am 1.1.2016)

Buchwert einer Liegenschaft am 31.12.2015 vor Neubewertung	Fr. 300'000
Abwertung per 1.1.2016 mit HRM2 (Konto 29600)	- Fr. 100'000
Buchwert einer Liegenschaft am 1.1.2016 nach Bewertung (Konto 10840)	Fr. 200'000
Gesamtbestand Neubewertungsreserve per 1.1.2016 mit HRM2 (Konto 29600)	Fr. 900'000

Szenario E1: Der Verkaufspreis ist **tief**er als der Buchwert am 1.1.2016:

Verkaufspreis der Liegenschaft (Juni 2016)	Fr. 100'000
Bank an Überbaute Liegenschaften (Soll 10020 / Haben 10840)	Fr. 100'000
Realisierte Verluste auf Sachanlagen an überbaute Liegenschaften (Soll 9630.3411 / Haben 10840)	Fr. 100'000
Einlage in Neubewertungsreserve an Neubewertungsreserve (Soll 9630.3896 / Haben 29600)	Fr. 100'000

Szenario E2: Der Verkaufspreis ist **hö**her als der Buchwert am 1.1.2016:

Verkaufspreis der Liegenschaft (Juni 2016)	Fr. 600'000
Bank an überbaute Liegenschaften (Soll 10020 / Haben 10840)	Fr. 600'000
Überbaute Liegenschaften an realisierte Gewinne auf Sachanlagen (Soll 10840 / Haben 9630.4411)	Fr. 400'000
Einlage in Neubewertungsreserve an Neubewertungsreserve (Soll 9630.3896 / Haben 29600)	Fr. 100'000

Beispiel F: Behandlung Abwertung bei negativer Neubewertungsreserve (Verkauf per 25.6.2016)

Ausgangslage:

(bei einem gesamthaft **negativen Bestand** «Neubewertungsreserve» am 1.1.2016 resp. Bestand Fr. 0)

Buchwert einer Liegenschaft am 31.12.2015 vor Neubewertung	Fr. 300'000
Abwertung per 1.1.2016 mit HRM2 (Konto 29600)	- Fr. 100'000
Buchwert einer Liegenschaft am 1.1.2016 nach Bewertung (Konto 10840)	Fr. 200'000
Gesamtbestand Neubewertungsreserve per 1.1.2016 mit HRM2 (Konto 29600)	Fr. 0

Bei einem gesamthaft negativen Bestand «Neubewertungsreserve» per 1.1.2016, welche per 1.1.2016 über das Eigenkapital ausgebucht wurde, erfolgt die Verbuchung eines späteren Gewinnes oder Verlustes beim Liegenschaftsverkauf erfolgswirksam.

Szenario F1: Der Verkaufspreis ist tiefer als der Buchwert am 1.1.2016:

Verkaufspreis der Liegenschaft (Juni 2016)	Fr. 150'000
Bank an überbaute Liegenschaften (Soll 10020 / Haben 10840)	Fr. 150'000
Realisierte Verluste auf Sachanlagen an überbaute Liegenschaften (Soll 9630.3411 / Haben 10840)	Fr. 50'000

Szenario F2: Der Verkaufspreis ist höher als der Buchwert am 1.1.2016:

Verkaufspreis der Liegenschaft (Juni 2016)	Fr. 600'000
Bank an überbaute Liegenschaften (Soll 10020 / Haben 10840)	Fr. 600'000
Überbaute Liegenschaften an realisierte Gewinne auf Sachanlagen (Soll 10840 / Haben 9630.4411)	Fr. 400'000

14.6.5 Kauf von Sachanlagen FV (108)

Der Kauf von Liegenschaften des Finanzvermögens wird nicht über die Investitionsrechnung verbucht, sondern direkt in der Bilanz abgebildet: Bei einem Kauf über die Bank lautet der entsprechende Buchungssatz somit: Soll 108xx / Haben 10020.

Erfolgt der Kauf zu Kosten, welche höher sind als der Verkehrswert, muss die Liegenschaft sofort über das Konto 3441.xx wertberichtigt werden.

Beispiel G:

Kauf Grundstück als Reserveland (politische Überlegungen)	Fr. 80'000
Verkehrswert Grundstück (tatsächlicher Wert)	Fr. 50'000
Wertberichtigung	Fr. 30'000

Kaufpreis des Grundstücks (Juni 2016)	Fr. 80'000
Grundstücke FV an Bank (Soll 10800 / Haben 10020)	Fr. 80'000
Wertberichtigung FV an Grundstücke FV (Soll 9630.3441 / Haben 10800)	Fr. 30'000
Neubewertungsreserve an Entnahme aus Neubewertungsreserve (Soll 29600 / Haben 9630.4896)	Fr. 30'000

Während der Dauer 5-jährigen Sperrfrist der «Neubewertungsreserve FV» (also innerhalb von 5 Jahren seit der erstmaligen Bildung), kann eine Abwertung erfolgsneutral verbucht werden. Ab dem 6. Jahr hat (also ab dem 1. Jahr der gesetzlich vorgeschriebenen Auflösung) hat die Buchung erfolgswirksam zu erfolgen.

Erfolgt der Kauf zu Kosten, welche tiefer sind als der Verkehrswert, muss die Liegenschaft sofort über das Konto 4443.xx zum Verkehrswert bewertet werden.

Beispiel H:

Kauf Grundstück als Reserveland (politische Überlegungen)	Fr. 50'000
Verkehrswert Grundstück (tatsächlicher Wert)	Fr. 80'000
Marktwertanpassung (Aufwertung)	Fr. 30'000

Kaufpreis des Grundstücks (Juni 2016)	Fr. 50'000
Grundstücke FV an Bank (Soll 10800 / Haben 10020)	Fr. 50'000
Grundstücke FV an Marktwertanpassung Grundstücke FV (Soll 10800 / Haben 9630.4443)	Fr. 30'000

14.6.6 Übertragung Sachanlagen vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen

Vermögenswerte des Finanzvermögens, welche für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt werden, sind zum Buchwert des Finanzvermögens ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. Der Übertrag erfolgt über die Investitionsrechnung (Ausnahme: Bilanzumgliederungen zum Zeitpunkt des Übergangs zu HRM2). Dazu ist das Finanzvermögen vor der Übertragung nicht neu zu bewerten. Hingegen sind bei einer Übertragung noch bestehender Neubewertungsreserven für dieses Objekt, aufzulösen respektive wieder einzulegen.

Übertragung eines überbauten Grundstückes vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (Nutzung der Liegenschaft als Kindergarten)			
Bilanzwert vor Übertragung per 31.12.20x8			Fr. 1'700'000
Neubewertungsreserve dieses Objektes (Aufwertungsgewinn bei Neubewertung)			Fr. 200'000
Vorgang	Buchung		
	Soll	Haben	Betrag
Übertrag in Investitionsrechnung	Hochbauten 2110.5040	Gebäude FV 10840	Fr. 1'700'000
Auflösung Neubewertungsreserve	Neubewertungsreserve 29600	Entnahme aus Neubewertungsreserve 9630.4896	Fr. 200'000
Abschluss IR (Aktivierung der Ausgaben)	Hochbauten 14040	Aktivierte Ausgaben 9990.6900	Fr. 1'700'000
Ausbuchung Auflösungsgewinn aus Neubewertungsreserve als zusätzliche Abschreibungen	Zusätzliche Abschreibungen 9630.3830	Hochbauten 14040	Fr. 200'000

Gleichzeitig mit der Aktivierung der Hochbaute im Verwaltungsvermögen Ende Jahr erfolgt der Zugang des Objektes in der Anlagenbuchhaltung.

Wenn kein Bestand «Neubewertungsreserve FV» vorhanden ist, kann keine Auflösung des ursprünglichen Aufwertungsgewinns dieses Objekts vorgenommen werden und die Verbuchung erfolgt nur in der Bilanz und Investitionsrechnung.

Erfolgt innerhalb der Sperrfrist die Übertragung von neu bewerteten Sachanlagen vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (z.B. aufgrund einer Landumlegung), muss der daraus generierte a.o. Ertrag aus der Auflösung der Neubewertungsreserve gleichzeitig im gleichen Ausmass unter «zusätzlichen Abschreibungen» (Konto 9630.3830) verbucht werden. Daraus resultiert ein periodengleicher Ausgleich des Auflösungsgewinns in der 3. Stufe der Erfolgsrechnung. Aufgrund dieser Verbuchung ist die Überschreitung der Limite der maximal zulässigen zusätzlichen Abschreibungen in der entsprechenden Höhe im betreffenden Rechnungsjahr zulässig.

14.6.7 Übertragung von Sachanlagen Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens, welche für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, sind zum Buchwert des Verwaltungsvermögens ins Finanzvermögen zu übertragen und anschliessend neu zu bewerten. Der Übertrag erfolgt über die Investitionsrechnung (Ausnahme: Bilanzumgliederungen zum Zeitpunkt des Übergangs zu HRM2). Vor dem Übertrag über die IR sind die je Objekt gebildeten indirekten Wertberichtigungen aufgrund der vorgenommenen Abschreibungen aufzulösen (z.B. 14040.99 oder 14040.98 an 14040.xx). Ein dabei anfallender, allfälliger Buchverlust kann mit einer Entnahme aus der Neubewertungsreserve während der Dauer der 5-jährigen Sperrfrist der «Neubewertungsreserve FV» (also innerhalb von 5 Jahren seit der erstmaligen Bildung) ausgeglichen werden. Ein allfälliger Buchgewinn ist in jedem Fall erfolgswirksam zu verbuchen (Konto 4443). Ab dem 6. Jahr hat (also ab dem 1. Jahr der gesetzlich vorgeschriebenen Auflösung) die Buchung erfolgswirksam zu erfolgen.

Übertragung einer Verwaltungsliegenschaft ins Finanzvermögen			
Buchwert Gebäude (inkl. Grundstück) VV per 31.12.20x8 (nach Auflösung WB)			Fr. 1'600'000
Verkehrswert bei Übertragung vom VV ins FV			Fr. 1'420'000
Bewertungsverlust			Fr. 180'000
Vorgang	Buchung		
	Soll	Haben	Betrag
Übertragung ins Finanzvermögen (nach Auflösung WB, z.B. 14040.99 oder 14040.98 an 14040.xx)	Gebäude FV 10840	Übertragung von Hochbauten ins Finanzvermögen 0290.6040	Fr. 1'600'000
Neubewertung Liegenschaft	Realisierte Verluste auf Sachanlagen FV 9630.3411	Gebäude FV 10840	Fr. 180'000
Entnahme aus Neubewertungsreserve	Neubewertungsreserve FV 29600	Entnahme aus Neubewertungsreserve 9630.4896	Fr. 180'000
Abschluss IR (Passivierung der Einnahmen)	Passivierte Einnahmen 9990.5900	Hochbauten 14040	Fr. 1'600'000

Mit dem Abschluss der Investitionsrechnung Ende Jahr ist das Anlagegut des Verwaltungsvermögens in der Anlagenbuchhaltung zu entfernen. Es ist empfehlenswert, das neue Finanzvermögen in der Anlagenbuchhaltung als neues Objekt kategorisiert zu führen.

Grundstücke und Gebäude sind im Finanzvermögen als eine Anlage zu führen (Liegenschaft xy).

14.6.8 Neubewertung und Folgebewertung Finanzanlagen im Finanzvermögen (102; 107)

14.6.8.1 Neubewertung Finanzanlagen

Vorgang	Soll	Haben
Aufwertung (erstmalig)	Finanzanlagen FV 107xx	Neubewertungsreserve 29600
Abwertung (erstmalig)	Neubewertungsreserve 296	Finanzanlagen FV 107xx

14.6.8.2 Folgebewertung Finanzanlagen

Die Positionen «Finanzanlagen» (Kontogruppe 102; 107) sind jährlich neu zu bewerten. Dabei werden Aufwertungen erfolgswirksam und Abwertungen während der Dauer der 5-jährigen Sperrfrist der «Neubewertungsreserve FV» (also innerhalb von 5 Jahren seit der erstmaligen Bildung) erfolgsneutral verbucht. Ab dem 6. Jahr (also ab dem 1. Jahr der gesetzlich vorgeschriebenen Auflösung) hat die Buchung erfolgswirksam zu erfolgen.

Finanzanlagen, welche an der Börse gehandelt werden (kотиert), sind zum Jahresschlusskurs zu bewerten. Finanzanlagen, welche nicht an der Börse gehandelt werden (nicht kотиert), sind zum Steuerwert gemäss den Kurslisten der eidgenössischen Steuerverwaltung zu bewerten. Existiert kein solcher Steuerwert, dann sind die Finanzanlagen zum kantonalen Steuerwert zu bewerten, ansonsten zum Anschaffungswert (*i.d.R. Nominalwert*) abzüglich allfälliger notwendiger Wertberichtigungen aufgrund von Verlustrisiken.

Bei Obligationen ist der per Bilanzstichtag aufgelaufene Marchzins transitorisch abzugrenzen. Falls bei Darlehen der Zeitpunkt der Zinsabrechnung nicht mit dem Bilanzstichtag übereinstimmt, sind die aufgelaufenen Zinsen ebenfalls transitorisch abzugrenzen.

Beispiel I:

Der Marktwert liegt **über** dem Buchwert des Vorjahres (Aufwertung):

Verkehrswert über dem Buchwert	Soll	Haben
Verkehrswertanpassung (Aufwertung, Bewertungsgewinn)	Finanzanlagen FV 107xxx	Positive Marktwertanpassung Finanzanlagen 9690.4440

Aufwertungen von Finanzanlagen sind grundsätzlich erfolgswirksam. Sie können nicht über die Neubewertungsreserve gebucht werden.

Beispiel J:

Der Marktwert liegt **unter** dem Buchwert des Vorjahres (Abwertung):

Verkehrswert unter dem Buchwert	Soll	Haben
Verkehrswertanpassung (Abwertung, Bewertungsverlust)	Negative Wertberichtigung Finanzanlagen 9690.3440	Finanzanlagen FV 107xxx
Entnahme aus Neubewertungsreserve	Neubewertungsreserve 29600	Entnahme aus Neubewertungsreserve 9690.4896

Während der Dauer der 5-jährigen Sperrfrist der «Neubewertungsreserve FV» (also innerhalb von 5 Jahren seit der erstmaligen Bildung), können Bewertungsverluste damit gedeckt, d.h. erfolgswirksam gebucht werden. Ab dem 6. Jahr hat (also ab dem 1. Jahr der gesetzlich vorgeschriebenen Auflösung) hat die Buchung erfolgswirksam zu erfolgen.

Beispiel K:

Der Marktwert liegt **unter** dem Buchwert des Vorjahres (Abwertung) und es besteht **keine** Neubewertungsreserve:

Verkehrswert unter dem Buchwert	Soll	Haben
Verkehrswertanpassung (Abwertung, Bewertungsverlust)	Negative Wertberichtigung Finanzanlagen 9690.3440	Finanzanlagen FV 107xxx

Besteht keine Neubewertungsreserve mehr, erfolgen Abwertungen grundsätzlich erfolgswirksam.

14.6.9 Neu- und Folgebewertung Darlehen und Beteiligungen im Verwaltungsvermögen (144; 145)

Darlehen und Beteiligungen des Verwaltungsvermögens (Kontogruppe 144; 145) werden nicht planmässig abgeschrieben, sondern analog den Finanzanlagen des Finanzvermögens jährlich neu bewertet (Konto Wertberichtigung 3640 resp. 3650). Die Bewertung erfolgt grundsätzlich zum Anschaffungswert (i.d.R. Nominalwert), sofern der kantonale Steuerwert höher ist als der Anschaffungswert (i.d.R. Nominalwert). Es findet also keine Aufwertung statt. Sofern der kantonale Steuerwert tiefer ist als der Nominalwert, ist die Bewertung zum kantonalen Steuerwert vorzunehmen. Es gilt das Imparitätsprinzip bis zur Höhe des Anschaffungswertes (i.d.R. Nominalwert). Von der Bewertung auf den Anschaffungswert (i.d.R. Nominalwert) kann abgesehen werden, wenn eine Rückzahlung des Nominalwertes statutarisch ausgeschlossen ist (z.B. Genossenschaft VEBO = Bilanzierung zu einem Pro-Memoria-Franken oder IR-Beitrag an eine Stiftung). Eine erstmalige Bewertung erfolgt per Einführung von HRM2.

Beispiel L:

Erstmalige Bewertung von Darlehen und Beteiligungen im Verwaltungsvermögen per 1.1.2016, wenn die Neubewertung in der Summe einen Aufwertungssaldo ergibt:

Neubewertungssaldo Darlehen und Beteiligungen VV	Soll	Haben
Erstmalige Bewertung (Saldo Aufwertung, Bewertungsgewinn)	144xx Darlehen 145xx Beteiligungen	Neubewertungsreserve 29600

Beispiel M:

Erstmalige Bewertung von Darlehen und Beteiligungen im Verwaltungsvermögen per 1.1.2016, wenn die Neubewertung in der Summe einen Abwertungssaldo ergibt:

Neubewertungssaldo Darlehen und Beteiligungen VV	Soll	Haben
Erstmalige Bewertung (Saldo Abwertung, Bewertungsverlust)	Neubewertungsreserve 29600	144xx Darlehen 145xx Beteiligungen

Abwertungssaldo per 1.1.2016	Soll	Haben
Saldierung negative Neubewertungsreserve per 1.1.2016 (Abwertung, Bewertungsverlust)	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre 29990.01	Neubewertungsreserve 29600.01

Während Auf- und Abwertungen von Finanzanlagen des Finanzvermögens (Aktien, Anteilscheine etc.) gemäss Ziffer 14.6.8 «Neubewertung und Folgebewertung Finanzanlagen im Finanzvermögen» verbucht werden, erfolgt bei Finanzanlagen des Verwaltungsvermögens (Darlehen und Beteiligungen) die Bewertung ausschliesslich nach dem Imparitätsprinzip bis zur Höhe des Nominalwertes, d.h. ein höherer Wert wird nicht verbucht, hingegen führt ein tieferer Wert zu einer Wertberichtigung. Solange eine Neubewertungsreserve per Einführung HRM2 vorhanden ist, erfolgt die Verbuchung eines Abwertungsverlustes in den 5 Folgejahren grundsätzlich über diese Neubewertungsreserve.

Beispiel N:

Die Bewertung im Folgejahr zeigt einen Wert, der **unter** dem Buchwert des Vorjahres liegt (Abwertung) und es besteht eine Neubewertungsreserve:

Wert unter dem Buchwert	Soll	Haben
Folgebewertung (Abwertung, Bewertungsverlust) ⇒ Neubewertungsreserve vorhanden	Neubewertungsreserve 29600	Finanzanlagen VV 144xxx Darlehen 145xxx Beteiligungen

Ist keine Neubewertungsreserve (mehr) vorhanden, ist ein Bewertungsverlust erfolgswirksam zu verbuchen.

Beispiel O:

Die Bewertung im Folgejahr zeigt einen Wert, der **unter** dem Buchwert des Vorjahres liegt (Abwertung) und es besteht keine Neubewertungsreserve:

Wert unter dem Buchwert	Soll	Haben
Folgebewertung (Abwertung, Bewertungsverlust) ⇒ Keine Neubewertungsreserve vorhanden	Negative Wertberichtigung Finanzanlagen VV 9690.3640 Darlehen *) 9690.3650 Beteiligungen *)	Finanzanlagen VV 144xxx Darlehen 145xxx Beteiligungen

*) Zuordnung zum jeweiligen Aufgabengebiet, z.B. Darlehen/Beteiligung Elektra = Funktion (Gliederung) 8710.xxxx

14.6.10 Neubewertung von Rechnungsabgrenzungen

Für die erstmalige Neubewertung von Rechnungsabgrenzungen wird auf die Ausführungsbestimmungen im Kapitel «Abschluss», Ziffer 12.7 «Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen im Übergang zu HRM2» verwiesen.

14.6.11 Sperrfrist Neubewertungsreserve (296)

Die nach Einführung von HRM2 und der Neubewertung des Finanzvermögens entstandene positive Neubewertungsreserve (Kontogruppe 296) steht nicht zur freien Verfügung. Sie darf nicht auf andere Konten der Kontogruppe 29 (Eigenkapital) umgebucht werden. Die positive Neubewertungsreserve bleibt während einer Übergangsfrist von 5 Jahren bestehen (§ 217^{quater} Gemeindegesetz).

Allerdings ist die Deckung von Bewertungsverlusten aufgrund von periodischen Neubewertungen des Finanzvermögens während diesen fünf Jahren zulässig. Die Verbuchung der Entnahmen ist erfolglosunwirksam vorzunehmen, indem diese aus dem Bestand «Neubewertungsreserve» entnommen werden. Dagegen wird eine positive Wertberichtigung von Finanzvermögen erfolgswirksam verbucht, ohne dass eine Einlage in die Neubewertungsreserve erfolgt.

Ab dem 6. bis 10. Jahr erfolgt eine gleichmässige (lineare) Auflösung der Neubewertungsreserve zugunsten des ausserordentlichen Ertrags:

Vorgang	Soll	Haben
Lineare Auflösung ab 6. bis 10. Jahr	Neubewertungsreserve 296	Ausserordentlicher Ertrag 4896

In den ersten fünf Jahren seit der erstmaligen Bildung der Neubewertungsreserve ist es nicht erlaubt, die Neubewertungsreserve für die Abtragung des Bilanzfehlbetrages zu verwenden. Nach Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist kann die Neubewertungsreserve nach Massgabe der Auflösung zur Deckung eines allfälligen Bilanzfehlbetrages verwendet werden.

Liegenschaftsverkauf: Sofern bei der Einführung von HRM2 eine Neubewertung erfolgte, ist die Neubewertungsreserve während der 5-jährigen Auflösungsphase objektbezogen aufzulösen (als Beispiel siehe Ziffer 14.6.4 «Verkauf von Sachanlagen FV (108)»). Wenn beispielsweise im Jahr 2023 eine Liegenschaft des Finanzvermögens verkauft wird, ist beim Verkauf die seinerzeit gebildete Neubewertungsreserve in der Höhe von 90 auszubuchen, sofern der Restbestand dies zulässt. Ein allenfalls verbleibender Anteil der Neubewertungsreserve wird linear über die verbleibende Restlaufzeit aufgelöst. Im letzten Jahr der Auflösung der Neubewertungsreserve kann auf eine Ausbuchung von objektbezogenen Neubewertungsreserven verzichtet werden, da Ende Jahr ohnehin die gesamte verbleibende Neubewertungsreserve aufzulösen ist.

Zahlenbeispiel		NBR	
Datum	Eröffnungsbilanz		750
31.12.2021	lineare Auflösung	150	
31.12.2022	lineare Auflösung	150	
28.02.2023	Auflösung Verkauf Lieg. FV	90	
	Bestand NBR nach Verkauf		360
31.12.2023	lineare Auflösung	120	
31.12.2024	lineare Auflösung	120	
31.12.2025	lineare Auflösung	120	
		750	750
	Schlussbilanz	0	0

Grundsätzlich: Alle Einwohnergemeinden haben ab dem Jahr 2021 die Neubewertungsreserve als ausserordentlichen Ertrag in 5 linearen Tranchen während den Jahren 2021 bis 2025 aufzulösen (siehe Kapitel «Bilanz», Ziffern 13.7.6 «Neubewertungsreserve (296)» und Ziffer 14.6.11 «Sperrfrist Neubewertungsreserve (296)»). Dabei ist zu beachten, dass solche Auflösungen sich im Finanzhaushalt liquiditätsunwirksam auswirken. Finanzpolitische Zielsetzungen, wie z.B. das Ziel einer ausgeglichenen Rechnung, sind während diesen fünf Jahren primär aus Sicht des operativen Ergebnisses (2. ER-Stufe) zu beurteilen. Für Bürger- und Kirchgemeinden, welche HRM2 per 01.01.2022 einführen, kommen diese Bestimmungen auch zur Anwendung.

14.7 Anhang

14.7.1 Neubewertung Grundstücke FV (AGEM-Richtwerte per 1.1.2021, in Fr./m²)

Werte in Fr. pro m2 gemäss Landverkäufen 2013-2018 nach Bauzonen (Kant. Steueramt, Abt. Katasterwesen)

Gemeinden inkl. Fusionen per 1.1.2021	Einwohner 31.12.2018	W Median	K Median	G Median	I/J Median	L Median	OEBA Median	ArbZ Median	M Median
Aedermannsdorf	570	140		60					
Aeschi	1'216	300	230	380					
Balm bei Günsberg	197	290							
Balsthal	6'188	250	370	150	100				
Bärschwil	793	160							
Bättwil	1'190	1000	790*						
Beinwil	286	190*							
Bellach	5'231	390	550	370	80				
Bettlach	4'928	610	550	220	230				
Biberist	8'639	360	280	200	230				
Biezwil	303	340							
Bolken	602	270							
Boningen	774	320	260						
Breitenbach	3'875	390	370	140*					
Buchegg	2'587	300	180	60					
Büren	1'049	390	150						
Büsserach	2'296	370		170	150				
Däniken	2'859	410	230	160*	160				
Deitingen	2'217	300	250		160		230		
Derendingen	6'516	320	340	150	230		70		
Dornach	6'829	1000	980		210				
Drei Höfe	746	270	280						
Dulliken	5'086	340		320	200		310*		
Egerkingen	3'696	380	390	160	250				
Eppenberg-Wöschnau	333	430							
Erlinsbach SO	3'566	440	370	180	150		300*		
Erschwil	931	190	100	220					
Etziken	881	320		160					
Fehren	605	260		300					
Feldbrunnen-St.Niklaus	983	830	390						
Flumenthal	983	310			120				
Fulenbach	1'782	280		160	140*				
Gempen	873	560	150						
Gerlafingen	5'257	340	260	150*					
Grenchen	17'516	350			200			180	
Gretzenbach	2'792	370	310	320				100	
Grindel	512	180	150						
Günsberg	1'180	310	290						
Gunzgen	1'656	330			380				
Hägendorf	5'158	390		230	250		250		
Halten	864	300							
Härkingen	1'648	320	340	310	260*				
Hauenstein-Ifenthal	316	260	150	270					
Herbetswil	539	100		30*					
Himmelried	912	300	330						
Hochwald	1'312	450					330*		
Hofstetten-Flüh	3'169	710	440	220					
Holderbank	698	160	120						
Horriwil	846	310	270						
Hubersdorf	749	210	290						
Hüniken	148	300							
Kammersrohr	29	240*							
Kappel	3'248	380		240	120				
Kestenholz	1'813	340	300						
Kienberg	514	230							
Kleinlützel	1'265	200	180						
Kriegstetten	1'301	340							

Werte in Fr. pro m2 gemäss Landverkäufen 2013-2018 nach Bauzonen (Kant. Steueramt, Abt. Katasterwesen)

Gemeinden inkl. Fusionen per 1.1.2021	Einwohner 31.12.2018	W Median	K Median	G Median	I/J Median	L Median	OEBA Median	ArbZ Median	M Median
Langendorf	3'847	460	550	300					
Laupersdorf	1'815	210	220		120*		180		
Lohn-Ammannsegg	2'812	430	380	270					
Lommiswil	1'540	290	290						
Lostorf	3'957	370	360	300	220	380			250
Lüsslingen-Nennigkofen	1'086	330	290	180*	110				
Luterbach	3'514	320	360*	370	160				
Lüterkofen-Ichertswil	800	410							
Lütterswil-Gächliwil	321	290							
Matzendorf	1'336	200	90	120					
Meltingen	661	290	160						
Messen	1'488	260	200						
Metzerlen-Mariastein	934	440	430						
Mümliswil-Ramiswil	2'456	210	180						
Neuendorf	2'246	330	340		310*				
Niederbuchsiten	1'181	260		280					
Niedergösgen	3'881	300	250	180					
Nuglar-St.Pantaleon	1'490	530	300	270					
Nunningen	1'883	280	170	330					
Oberbuchsiten	2'271	310	70	170	160*				
Oberdorf	1'731	410	390	490*					
Obergerlafingen	1'179	340		770	150*				
Obergösgen	2'211	320	220				70		
Oekingen	841	400	320						
Oensingen	6'356	360	380*	370	360				
Olten	18'459	580	1010	700	40	550*			
Rechterswil	2'047	300		290	130		330		
Rickenbach	1'013	340	250	290	240		340		
Riedholz	2'317	430							
Rodersdorf	1'308	550	650*	650			80		
Rüttenen	1'465	330							
Schnottwil	1'140	310	290						
Schönenwerd	4'956	270	340	420	150				
Seewen	1'013	330	250	250					
Selzach	3'466	450	200	110	160				
Solothurn	16'903	410	1110	330			170		
Starkkirch-Wil	1'718	480		370					
Stüsslingen	1'149	300	810	200*					
Subingen	3'213	370		380	200				
Trimbach	6'683	350	230		170				
Unterramsern	217	430	220						
Walterswil	730	260			310				
Wangen	5'071	390	400	190					
Welschenrohr-Gänsbrunnen	1'201	100		80					
Winznau	1'922	380		190*	190				
Wisnau	416	250	220						
Witterswil	1'441	780	870						
Wolfwil	2'294	300	360		190		190		
Zuchwil	9'047	500	260	130	140				
Zullwil	670	240	100						
TOTAL Einwohner / Anzahl Werte	274'748	2055	179	151	106	10	14	24	2

* = Richtwert der Vorperiode (2007-2012) unverändert gültig mangels fehlender aktuellerer amtlicher Werte vom neu massgebenden Zeitraum 2013-2018

Erklärungen:

Obige Zonen ergeben sich aus den häufigsten der insgesamt 5534 Nennungen von Landverkäufen. Die Zonenbezeichnungen sind in den Gemeinden teilweise unterschiedlich. Die obigen Medianwerte sind auf 10 Franken abgerundet.

Zonen:

- W** Wohnzone, EFH/MFHhauszone, Spezialzonen Terrassen/Atrium
- K** Kernzone
- G** Gewerbezone (evtl. mit Wohnnutzung)
- I / J** Industriezone
- L** Landhauszone
- OEBA** Zone Öffentl. Bauten/Anlagen
- ArbZ** Arbeitszone
- M** Mahren

14.7.2 Bewertungsraster nicht überbaute Grundstücke (1080)

Bewertungsblatt	Gemeinde
------------------------	-----------------

Bewertung per **TT.MM.JJJJ** Konto-Nr.:

Nichtüberbaute Grundstücke im Finanzvermögen

Liegenschaft GB-Nr.: Grundstückgrösse m2:
 Zone: *Grundstückgrösse immer ausfüllen!*
 Bezeichnung:
 Lage:

Kaufdatum: *) Kaufpreis Fr.:

A Landwert gemäss effektivem Kaufpreis Fr./m2:
 *) nur massgebend, wenn Kauf innert 10 Jahre vor Bewertungsdatum **ODER**

B Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert Fr./m2:
 Preis aus beiliegender Lasche "Steuerwerte" (falls vorhanden, sonst manuell) **ODER**

C Geschätzter Verkehrswert vom: **) Fr./m2:
 **) externe Schätzung, wenn nicht älter als 10 Jahre vor Bewertungsdatum

D Wertbeeinflussende Faktoren: **UND**
D1 - Erschliessung: Fr./m2:
D2 - Rechte/Lasten: Fr./m2:
D3 - Übrige: Fr./m2:

A oder B oder C
und D (D1,D2,D3) **Massgebender Verkehrswert des Grundstückes** Fr./m2:

1. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Bauzone)

Grösse Grundstück: m2 à Fr. = Fr.

2. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Landwirtschaftszone)

Katasterwert ^{°)}: Fr. Faktor: = Fr.
^{°)} Katasterwert entspricht dem einfachen Ertragswert zum Faktor gem. Steuerverwaltung

3. Grundstücke mit Baurechtsbelastung

Nettoertrag Fr.	<input style="width: 50px;" type="text" value="0"/>	kapitalisiert zu	<input style="width: 50px;" type="text" value="3.60%"/>	= Fr.	<input style="width: 50px;" type="text" value="0"/>
	Datum Baurechtsvertrag:		<input style="width: 50px;" type="text" value="TT.MM.JJJJ"/>		ODER
Nettoertrag Fr.	<input style="width: 50px;" type="text" value="0"/>	Barwertfaktor:	<input style="width: 50px;" type="text" value="0.0000"/>	= Fr.	<input style="width: 50px;" type="text" value="0"/>
Landwert Fr.	<input style="width: 50px;" type="text" value="0"/>	Abzinsungsfaktor:	<input style="width: 50px;" type="text" value="0.0000"/>	= Fr.	<input style="width: 50px;" type="text" value="0"/>
Restlaufzeit Jahre	<input style="width: 50px;" type="text" value="0"/>	Ablaufdatum Baurecht:		<input style="width: 50px;" type="text" value="TT.MM.JJJJ"/>	

Neuer Bilanzwert HRM2	Fr.	<input style="width: 50px;" type="text" value="#DIV/0!"/>
------------------------------	-----	---

Bisheriger Bilanzwert Fr.

Bewertungsdifferenz (zugunsten/zulasten Neubewertungsreserve) Fr.
 (-' = Verlust)

Begründungen:

Erstellungsdatum:

14.7.3 Bewertungsraster Gebäude inkl. Land (1084)

Bewertungsblatt **Gemeinde**

Bewertung per **TT.MM.JJJJ** 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)	Fr.:	0
	externe Schätzung, wenn nicht älter als 10 Jahre vor Bewertungsdatum		
	Wertbeeinflussende Faktoren:		UND
	- Übrige:	Fr.:	0
A Massgebender Verkehrswert der Liegenschaft inkl. Land			Fr.: 0

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

1. Substanzwert (muss immer Zahlen enthalten)

A) Gebäude inkl. Land:		= Fr.	0
B) Gebäudewert:		Fr.	0
C) Landwert:	0 m2 à Fr. 0	Fr.	0
		= Fr.	0

2. Ertragswert (Mieterttrag pro Jahr) (muss immer Zahlen enthalten)

Nettomietzins Fr.	0	(Bruttomietzins abzüglich Nebenkosten)
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 (zugunsten/zulasten Neubewertungsreserve) Fr. **0**

(* = Verlust)

Begründungen:

Erstellungsdatum: **TT.MM.JJJJ**

14.7.4 Entwicklung Hypothekarzins und Grundlagen Basiszinssatz

Entwicklung Hypothekarzins im Kanton Solothurn - Stand 30.9.2020

gemäss mietrechtlichen Referenzzinssätzen ab 10.9.2008 (vorher Baloise Bank SoBa)

gültig ab	gültig bis	Tage	Zins	Summe gew.	Durchschnitt
01.04.1990	31.07.1990	119	6.25%	7.4375	
01.08.1990	31.12.1990	149	6.50%	9.6850	
01.01.1991	31.07.1993	929	7.00%	65.0300	
01.08.1993	31.10.1993	89	6.50%	5.7850	
01.11.1993	31.12.1993	59	6.00%	3.5400	
01.01.1994	31.03.1994	89	5.75%	5.1175	
01.04.1994	31.10.1995	569	5.50%	31.2950	
01.11.1995	31.03.1996	149	5.25%	7.8225	
01.04.1996	31.12.1996	269	5.00%	13.4500	
01.01.1997	31.05.1997	149	4.75%	7.0775	
01.06.1997	30.09.1997	119	4.50%	5.3550	
01.10.1997	30.04.1998	209	4.25%	8.8825	
01.05.1998	31.07.1999	449	4.00%	17.9600	
01.08.1999	31.01.2000	179	3.75%	6.7125	
01.02.2000	31.07.2000	179	4.25%	7.6075	
01.08.2000	30.06.2001	329	4.50%	14.8050	
01.07.2001	31.01.2002	209	4.25%	8.8825	
01.02.2002	31.10.2002	269	4.00%	10.7600	
01.11.2002	31.03.2003	149	3.75%	5.5875	
01.04.2003	30.06.2003	89	3.50%	3.1150	
01.07.2003	31.10.2005	839	3.25%	27.2675	
01.11.2005	30.04.2007	539	3.00%	16.1700	
01.05.2007	28.02.2008	297	3.25%	9.6525	
01.03.2008	02.06.2009	451	3.50%	15.7850	
03.06.2009	01.09.2009	88	3.25%	2.8600	
02.09.2009	01.12.2010	449	3.00%	13.4700	
02.12.2010	01.12.2011	359	2.75%	9.8725	
02.12.2011	01.06.2012	179	2.50%	4.4750	
02.06.2012	02.09.2013	450	2.25%	10.1250	
03.09.2013	01.06.2015	628	2.00%	12.5600	
02.06.2015	01.06.2017	719	1.75%	12.5825	
02.06.2017	02.03.2020	990	1.50%	14.8500	
03.03.2020	30.09.2020	207	1.25%	2.5875	
Total		10'945		398.1650	3.6379%

AGEM-Basiszinssatz per 1.1.2021

3.6000%

(kaufmännisch gerundet auf eine Dezimalstelle)

(Stand 30.9.2020)

Grundsatz: Auf dem Basiszinssatz erfolgt für die Ertragswertberechnung ein Zuschlag von 0,5% bis 3,0% zur Abdeckung von Bewirtschaftungskosten im Immobiliengeschäft.

Quelle: http://www.mietrecht.ch/db/hypozins_list.php?Kanton=SO

Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) per 1.12.2011 (Art. 12 a, Abs. 1 und 2):

Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes gilt ein Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen und wird durch kaufmännische Rundung in Viertelprozenten festgesetzt. Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement (EVD) gibt den Referenzzinssatz vierteljährlich bekannt.

Verordnung des EVD über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes (Zinssatzverordnung) vom 22.1.2008 (Art. 2, Abs. 1):

Der Durchschnittszinssatz ist der volumengewichtete durchschnittliche Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz.

14.7.5 Barwertfaktor und Abzinsungsfaktor

Basiszinssatz:

Zins (%)	3.60	3.60
Restlaufzeit Jahre	Barwertfaktor	Abzinsungsfaktor
1	0.965	0.965
2	1.897	0.932
3	2.796	0.899
4	3.664	0.868
5	4.502	0.838
6	5.311	0.809
7	6.092	0.781
8	6.845	0.754
9	7.573	0.727
10	8.275	0.702
11	8.953	0.678
12	9.607	0.654
13	10.238	0.631
14	10.848	0.609
15	11.436	0.588
16	12.004	0.568
17	12.552	0.548
18	13.081	0.529
19	13.592	0.511
20	14.085	0.493
21	14.560	0.476
22	15.020	0.459
23	15.463	0.443
24	15.891	0.428
25	16.304	0.413
26	16.703	0.399
27	17.088	0.385
28	17.459	0.371
29	17.818	0.359
30	18.164	0.346
31	18.498	0.334
32	18.820	0.322
33	19.132	0.311
34	19.432	0.300
35	19.722	0.290
36	20.002	0.280
37	20.272	0.270
38	20.533	0.261
39	20.785	0.252
40	21.028	0.243
41	21.262	0.235
42	21.489	0.226
43	21.707	0.219
44	21.918	0.211
45	22.122	0.204
46	22.318	0.197
47	22.508	0.190
48	22.691	0.183
49	22.868	0.177
50	23.039	0.171

Basiszinssatz:

Zins (%)	3.60	3.60
Restlaufzeit Jahre	Barwertfaktor	Abzinsungsfaktor
51	23.203	0.165
52	23.362	0.159
53	23.516	0.153
54	23.664	0.148
55	23.807	0.143
56	23.945	0.138
57	24.078	0.133
58	24.206	0.129
59	24.331	0.124
60	24.450	0.120
61	24.566	0.116
62	24.678	0.112
63	24.785	0.108
64	24.889	0.104
65	24.990	0.100
66	25.087	0.097
67	25.180	0.094
68	25.270	0.090
69	25.357	0.087
70	25.442	0.084
71	25.523	0.081
72	25.601	0.078
73	25.677	0.076
74	25.750	0.073
75	25.820	0.070
76	25.888	0.068
77	25.954	0.066
78	26.017	0.063
79	26.078	0.061
80	26.138	0.059
81	26.194	0.057
82	26.250	0.055
83	26.303	0.053
84	26.354	0.051
85	26.403	0.049
86	26.451	0.048
87	26.497	0.046
88	26.542	0.044
89	26.585	0.043
90	26.626	0.041
91	26.666	0.040
92	26.705	0.039
93	26.742	0.037
94	26.778	0.036
95	26.813	0.035
96	26.846	0.034
97	26.879	0.032
98	26.910	0.031
99	26.940	0.030
100	26.969	0.029

14.7.6 Schätzung Gebäudewert

14.7.6.1 SGV-Schätzung (Gebäudeversicherungs-Zeitwert)

a) Muster einer SGV-Schätzung (Basis für Berechnung gemäss Anhang 14.7.7.2 b1):



Solothurnische Gebäudeversicherung

Schätzungspräsident Markus Treichler
 Direktwahl 032 627 97 21
 E-Mail schaetzen@sgvso.ch

Solothurn, 19. August 2013 jm

Einschätzung vom 18.08.2009
 Tarifposition 2900
 Prämienatz 57.2 Rp. pro CHF 1'000
 Baukostenindex 140% (1988=100%)
 Zeitwert 80%
 (>50%=Neuwertdeckung)

Einwohnergemeinde
Verwaltung

Versicherung Nr. 083-550-01800
 Grundbuchnummer 765
 Gemeinde Däniken
 Ortslage an
 Eigentümer Einwohnergemeinde, Verwaltung.



Versicherungsnachweis

Gebäudedetail	Baujahr	Länge	Breite	Höhe	m ³	Vers.Wert
Wohnhaus	1900	9.70	8.10	7.50	589	494'760
Keller		9.70	5.00	3.00	146	57'260
Scheune und Bad		13.50	8.10	6.30	689	192'920
Laube Nord		9.70	1.70	5.00	82	22'960
Garage		13.50	3.10	3.20	134	52'500

Der indexierte Neuwert des Gebäudes beträgt CHF 820'400

In der Gebäudeversicherung ist nicht inbegriffen und kann privat versichert werden:
 Tiefkühltruhe der Mieter

Solothurnische Gebäudeversicherung
 Direktion



Alain Rossier

$$\frac{820'400 \cdot 80}{100} = 656'320$$

(SGV-Zeitwert)

b) Muster der SGV-Exceldatei (Bezug bei info@sgvso.ch für das eigene Gemeindegebiet inkl. Zeitwert)

Versicherung Nr.	Eigentümer	Ortslage	GB Nr.	Korrespondenzperson	GebäudeBaujahr	Schätz Datum	m3	Vers.wert (140%)	Zeitwert (100%)	Minderwert in Prozent	Zeitwert in Prozent	Schaetzung Index Heute in Prozent
083-020-00100	abc	A-Strasse 1, 5014 Gretzenbach	1677	abc	1850	10.05.2007	1351	889'000.00	508'000.00	20	80	140
083-030-00200	abcd	B-Strasse 2, 5014 Gretzenbach	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, 5014 Gretzenbach	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, 5014 Gretzenbach	227	abcdef	1930	21.02.2006	868	637'000.00	318'500.00	30	70	140
083-045-00400	abcdefg	E-Strasse 4, 5014 Gretzenbach	1975	abcdefg	2012	11.09.2013	947	592'900.00	423'500.00	0	100	140
083-550-01800	abcdefgh	F-Strasse 5, 5014 Gretzenbach	1684	abcdefgh	1900	18.08.2009	1640	820'400.00	468'800.00	20	80	140

⇒ Der Betrag in der Spalte «Zeitwert 100%» entspricht dem reduzierten Gebäudewert auf der Indexbasis 100 und ist mit dem aktuellen Index (z.B. 140%) hochzurechnen. Der so errechnete Wert ist im Excel-Bewertungsformular gemäss Muster 14.7.7.2 b1) zu übernehmen (z.B. 468'800 * 140% = 656'320).

14.7.7 Berechnungsbeispiele

14.7.7.1 Berechnungsbeispiel Landwirtschaftsland

Bewertungsblatt	Gemeinde	Muster
------------------------	-----------------	---------------

Bewertung per **1.1.2021** Konto-Nr.: **10800.01**

Nichtüberbaute Grundstücke im Finanzvermögen

Liegenschaft GB-Nr.: **1443** Grundstückgrösse m2: **1'362**
 Zone: **L** *Grundstückgrösse immer ausfüllen!*
 Bezeichnung: **Landwirtschaftsland Feldstrasse**
 Lage: **Feld**

Kaufdatum: **TT.MM.JJJJ** *) Kaufpreis Fr.: **0**

A Landwert gemäss effektivem Kaufpreis Fr./m2: **-**
 *) nur massgebend, wenn Kauf innert 10 Jahre vor Bewertungsdatum **ODER**

B Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert Fr./m2: **0**
 Preis aus beiliegender Lasche "Steuerwerte" (falls vorhanden, sonst manuell) **ODER**

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: **0**

1. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (**Bauzone**)

Grösse Grundstück: **1'362** m2 à Fr. **0** = Fr. **0**

2. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (**Landwirtschaftszone**)

Katasterwert °): **580** Fr. Faktor: **8** = Fr. **4'600**

°) 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. **4'600**

Bisheriger Bilanzwert Fr. **2'668**

Bewertungsdifferenz (zugunsten/zulasten Neubewertungsreserve) Fr. **1'932**

('-' = Verlust)

Begründungen:

Erstellungsdatum: **30.04.2021**

14.7.7.2 Berechnungsbeispiel Gebäude inkl. Land mit separatem Teil nicht überbautes Grundstück

b1) Gebäude inkl. Land

Bewertungsblatt	Gemeinde	Muster
------------------------	-----------------	---------------

Bewertung per	1.1.2016	Konto-Nr.:	10840.01
----------------------	-----------------	------------	----------

Gebäude inkl. Land im Finanzvermögen

Liegenschaft	GB-Nr.:	765	Grundstückgrösse m2:	928
	Zone:	W2	Vers.-Nr. SGV:	
	Bezeichnung:	Bauernhaus mit Land, 3'128m2, Kaufpreis Fr. 1'550'000.- inkl. nicht überbauter Teil		
	Lage:	Hausmatt		

A) Gebäude inkl. Land	Kaufdatum:	TT.MM.JJJJ	*) Kaufpreis Fr.:	0
	Erstellungsjahr:	TT.MM.JJJJ	*) Erstellungskosten Fr.:	0
	*) nur massgebend, wenn Kauf/Erstellung nach 31.12.2006			
	Geschätzter Verkehrswert (mit Land)	Fr.:	0	
	externe Schätzung, wenn nicht älter als 31.12.2006			
	Wertbeeinflussende Faktoren:			UND
	- Übrige:	Fr.:	0	
A Massgebender Verkehrswert der Liegenschaft inkl. Land				Fr.: 0

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

B) Gebäude	Kaufdatum oder Erstellungsdatum:	27.06.2013		
	Index SGV-Gebäudeversicherungswert in %	140%		
	SGV-Gebäudeversicherungs-Zeitwert (Indexiert)	656'320	656'320	
	Wertbeeinflussende Faktoren:			UND
	- Übrige:	Fr.:	0	
B Massgebender Verkehrswert (Gebäude)				Fr.: 656'320
C) Grundstück	Kaufdatum:	TT.MM.JJJJ		
	Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert	Fr./m2:	360	
	Wertbeeinflussende Faktoren:			UND
	- Rechte/Lasten:	Fr./m2:	0	
	- Übrige: gem. aktuellen Verkäufen	Fr./m2:	20	
C Massgebender Verkehrswert (Grundstück)				Fr./m2: 380

1. Substanzwert (muss immer Zahlen enthalten)

A) Gebäude inkl. Land:		= Fr.	0
B) Gebäudewert:		Fr.	656'320
C) Landwert:	928 m2 à Fr. 380	Fr.	352'640
		= Fr.	1'008'960

2. Ertragswert (Mieterttrag pro Jahr) (muss immer Zahlen enthalten)

Nettomietzins Fr.	24'150	(Bruttomietzins abzüglich Nebenkosten)
Wertbeeinfl. Faktoren:	0	
Mietwert Fr.	24'150	
kapitalisiert zu *)	5.00%	= Fr. 483'000
		x 3 1'449'000 = Fr. 1'449'000

*) Basiszinsatz AGEM plus Zuschlag (z.B. +1% Wohnliegenschaften)

Total Substanz- und Ertragswert	= Fr.	2'457'960
--	-------	------------------

(geteilt durch 4)

Neuer Bilanzwert HRM2	= Fr.	614'400
------------------------------	-------	----------------

Bisheriger Bilanzwert	Fr.	714'000
-----------------------	-----	----------------

Bewertungsdifferenz (zugunsten/zulasten Neubewertungsreserve)	Fr.	-99'600
--	-----	----------------

(* = Verlust)

Begründungen:	Ausscheidung von überbauten und nicht-überbauten Teilen der gleichen Parzelle (Beispiel 2.3.2.1): - Bewertung überbaute Liegenschaft mit Referenz-Landpreis, SGV-Zeitwert und effektivem Mietertrag (siehe oben) - Bewertung nicht überbauter Teil 2'200m2 à Fr. 380.00 = Fr. 836'000.- (separates Beispiel)
---------------	--

Erstellungsdatum:	30.04.2016
-------------------	-------------------

b2) nicht überbautes Grundstück

Bewertungsblatt	Gemeinde	Muster
Bewertung per 1.1.2021	Konto-Nr.:	10840.01

Nichtüberbaute Grundstücke im Finanzvermögen

Liegenschaft	GB-Nr.:	765	Grundstückgrösse m2:	2'200
	Zone:	W2	<i>Grundstückgrösse immer ausfüllen!</i>	
	Bezeichnung:	Bauernhaus mit Land, 3'128m2, Kaufpreis Fr. 1'550'000.- inkl. nicht überbauter Teil		
	Lage:	überbauter Teil		

Kaufdatum:	TT.MM.JJJJ	*) Kaufpreis Fr.:	0
------------	-------------------	-------------------	----------

A Landwert gemäss effektivem Kaufpreis	Fr./m2:	-
*) nur massgebend, wenn Kauf innert 10 Jahre vor Bewertungsdatum		
ODER		

B Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert	Fr./m2:	360
Preis aus beiliegender Lasche "Steuerwerte" (falls vorhanden, sonst manuell)		
ODER		

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:	gem. aktuellen Verkäufen	Fr./m2:	20

A oder B oder C und D (D1,D2,D3)	Massgebender Verkehrswert des Grundstückes	Fr./m2:	380
---	---	---------	------------

1. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Bauzone)

Grösse Grundstück:	2'200 m2	à Fr.	380	= Fr.	836'000
--------------------	-----------------	-------	------------	-------	----------------

2. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Landwirtschaftszone)

Katasterwert °):	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.	836'000
------------------------------	------------	----------------

Bisheriger Bilanzwert	Fr.	836'000
Bewertungsdifferenz (zugunsten/zulasten Neubewertungsreserve)	Fr.	0
<small>(- = Verlust)</small>		

Begründungen: Ausscheidung von überbauten und nicht-überbauten Teilen der gleichen Parzelle:
 - Bewertung überbaute Liegenschaft mit Referenz-Landpreis, SGV-Zeitwert und effektivem Mietertrag
 - Bewertung nicht überbauter Teil 2'200m2 à Fr. 380.00 = Fr. 836'000.- (siehe oben)

Erstellungsdatum: **30.04.2021**

14.7.7.3 Industrieland

Bewertungsblatt	Gemeinde	Muster
------------------------	-----------------	---------------

Bewertung per **1.1.2021** Konto-Nr.: **10800.01**

Nichtüberbaute Grundstücke im Finanzvermögen

Liegenschaft GB-Nr.: **97** Grundstückgrösse m2: **8'222**
 Zone: **IA** *Grundstückgrösse immer ausfüllen!*
 Bezeichnung: **Industrieland Feld**
 Lage: **Feld**

Kaufdatum: **8.2.1999** *) Kaufpreis Fr.: **0**

A Landwert gemäss effektivem Kaufpreis Fr./m2: **-**

*) nur massgebend, wenn Kauf innert 10 Jahre vor Bewertungsdatum **ODER**

B Verkehrswert Grundstück gemäss AGEM-Referenzwert Fr./m2: **120**

Preis aus beiliegender Lasche "Steuerwerte" (falls vorhanden, sonst manuell) **ODER**

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: **120**

1. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Bauzone)

Grösse Grundstück: **8'222** m2 à Fr. **120** = Fr. **986'600**

2. Grundstücke ohne Baurechtsbelastung (Landwirtschaftszone)

Katasterwert °): 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. **986'600**

Bisheriger Bilanzwert Fr. **304'728**

Bewertungsdifferenz (zugunsten/zulasten Neubewertungsreserve) Fr. **681'872**

('-' = Verlust)

Begründungen:

Erstellungsdatum: **30.04.2021**

14.7.10 Checkliste Neu- und Folgebewertung Sachanlagen Finanzvermögen

Checkliste Neu- und Folgebewertung Finanzvermögen HRM2

Gemeinde
----------	------

Prüfungstätigkeiten	Erfüllt		Bemerkungen
	Ja	Nein	
a) Datenerhebung			
1. Grundbuchauszüge sämtlicher Gemeindeparzellen beim zuständigen Grundbuchamt bestellen			ca. 1 Monat vor Bewertung
2. SGV-Schätzung resp. Liste sämtlicher Gemeindeliegenschaften beschaffen			evtl. Neuschätzung bei SGV beantragen, falls veraltete Schätzung (Excel-Datei <u>mit</u> Zeitwert anfordern bei info@sgvso.ch)
3. Liegenschaftsinventare resp. Grundstückdaten der Katasterschätzung beschaffen (Grundstückkarte)			Katasterschätzung, Sekretariat, SGV-Gebäude, Baselstrasse 40, 4502 Solothurn (https://so.ch/verwaltung/finanzdepartement/steueramt/ueber-uns/organisation-1/)
4. Situationspläne sämtlicher Gemeindeparzellen nach den beiden Kriterien «Strassen- & Baulinienplan» und «Zonenplan» ausdrucken (GIS-System, Amtliche Vermessung o.ä.)			<ul style="list-style-type: none"> - farbig drucken - Lage zu Nachbarparzellen muss ersichtlich sein - Stand der Erschliessung festhalten - (sogis@bd.so.ch)
5. Baurechtsverträge beschaffen			Kopie für Bewertungsdossier erstellen
6. Miet- und Pachtverträge beschaffen			Kopie für Bewertungsdossier erstellen
7. Unterlagen einordnen und gliedern nach 10800 Grundstücke «nicht überbaut» 10801 Grundstücke «mit Baurecht» 10840 Grundstücke «überbaut» 10841 «Stockwerkeigentum»			Bewertungsdossier als «Dauerakte» anlegen (z.B. Bundesordner)
8. Einteilung der Parzellen in Finanz- oder Verwaltungsvermögen vornehmen → kritisch hinterfragen			Kriterien schriftlich festhalten und evtl. zusätzlich dokumentieren (in Bewertungsdossier ablegen)
9. Kontierung für FIBU vornehmen			FV: ein Konto pro Anlagegut erstellen (Konto-Gruppe 108)
10. Einzelbewertung gemäss Bewertungsblatt AGEM vornehmen, unterteilt in «überbaute» und «nicht überbaute» → mind. 1 Blatt/Register pro Parzellen-Nummer			Formular: https://so.ch/verwaltung/volkswirtschaftsdepartement/amt-fuer-gemeinden/gemeindefinanzen/rechnungslegung-finanzhaushalt/rechnungslegung/bewertung/

Prüfungstätigkeiten	Erfüllt		Bemerkungen
	Ja	Nein	
b) Analyse + Plausibilisierung			
11. Abweichungen zu AGEM-Richtwert feststellen			auf Einzelbewertungsblatt begründen
12. Abweichungen zu Faktor 8 (Landwirtschaftsland) feststellen			auf Einzelbewertungsblatt begründen und an Pachtzins messen
13. Begründung zu wertbeeinflussenden Faktoren festhalten			auf Einzelbewertungsblatt begründen und evtl. dokumentieren
14. Zuschläge auf Basiszinssatz feststellen (Kapitalisierung Baurecht resp. Ertragswert Gebäude)			auf Einzelbewertungsblatt begründen und evtl. dokumentieren
15. Angaben zu Grundstücken mit Baurechtsbelastung auf Vollständigkeit prüfen und plausibilisieren (Nettoertrag, Kapitalisierungssatz, Landwert, Restlaufzeit, Barwertfaktor, Abzinsungsfaktor, Datum Baurechtsvertrag, Ablaufdatum Baurecht)			auf Einzelbewertungsblatt begründen und evtl. dokumentieren
16. Angaben zu SGV-Index und SGV-Zeitwert plausibilisieren			auf Einzelbewertungsblatt begründen und evtl. dokumentieren
17. Angaben zu Kauf- oder Schätzungsdatum plausibilisieren			auf Einzelbewertungsblatt begründen und evtl. dokumentieren
18. Vollständigkeit der Bewertungsblätter prüfen: - Name der Gemeinde - Fibu-Konto-Nr. - GB-Nr. - Grundstückgrösse in m ² - Zonenbezeichnung - Versicherungsnummer SGV - Rubriken A, B, C und D, D1, D2, D3 ausgefüllt - Berechnungen 1, 2 und 3 ausgefüllt - Begründungen - Erstellungsdatum			
19. Bewertungsblätter «Gebäude inkl. Land» prüfen, ob Substanzwert und Ertragswert ausgefüllt sind → Total plausibilisieren			
20. Rekapitulation Neubewertung FV erstellen, unterteilt in Kategorien: 10800 Grundstücke «nicht überbaut» 10801 Grundstücke «mit Baurecht» 10840 Gebäude inkl. Land (überbaut) 10841 Stockwerkeigentum (Anteile)			1 Rekap-Blatt pro Kategorie resp. Kontogruppe FV erstellen
21. Spalte «Differenz» analysieren und Analyse in Spalte «Bemerkungen» festhalten, evtl. mit Randziffer-Nummer zusätzlich belegen			evtl. Analysenergebnis zusätzlich dokumentieren (Bewertungsdossier)
22. Spalte «Neuwert CHF/m ² » plausibilisieren			
23. Rekapitulation Neubewertung Beteiligungen und Darlehen im VV erstellen, unterteilt in Kategorien: 144xx Darlehen VV 145xx Beteiligungen VV Sowie Rekapitulation Finanzanlagen im FV: 102xx Darlehen FV 107xx Beteiligungen FV			1 Rekap-Blatt mit allen Darlehen und Beteiligungen VV sowie 1 Rekap-Blatt mit allen Finanzanlagen FV erstellen

Prüfungstätigkeiten	Erfüllt		Bemerkungen
	Ja	Nein	
c) Verbuchung + Genehmigung			
24. Erstellen Buchungsbeleg Neubewertung			Saldo NBR muss anhand der Belege nachvollziehbar sein (Konto 29600.01)
25. Verbuchung Neubewertung FV rückwirkend per Einführung HRM2			mit erstem Jahresabschluss nach HRM2
26. Validierungsprüfung durch Revisionsorgan → Bestätigungsbericht			Erste Jahresrechnung nach HRM2
27. Beschlussfassung Gemeindeversammlung: Genehmigung Bewertung FV			Erste Jahresrechnung nach HRM2
28. Definitive Genehmigung durch AGEM			Erste Jahresrechnung nach HRM2
29. Nächste ordentliche Bewertung FV auf Basis der Buchwerte aus der Jahresrechnung fünf Jahre nach Einführung von HRM2			EG per 1.1.2021, dann alle 5 Jahre BG per 1.1.2027, dann alle 5 Jahre KG per 1.1.2027, dann alle 5 Jahre

14.7.11 Referenzliste: Zuteilung Finanzanlagen / Beteiligungen ins Finanz- oder Verwaltungsvermögen

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
Elektra Z (z.B. EVB, EWD, Elektra Musterwil, SWG, Regio Energie, EBM Münchenstein)	Genossenschaft	Stromversorgung		X	14540.01
Eniwa Holding AG (vormals IBAarau AG)	AG	Stromversorgung, Wasser, Gas und Fernwärme		X	14540.01
Forstbetrieb Wasseramt AG, Deitingen	AG	Waldbewirtschaftung (Holzerei und Pflege)		X	14540.01
GA Buchsi AG, Herzogenbuchsee	AG	Kommunikation		X	14540.01
Gemeinschaftsantennen-Anlagen xy, Musterwil	AG/Genossenschaft	Kommunikation		X	14540.01
Genossenschaft OPTIMA-SOLAR Solothurn, Solothurn	Genossenschaft	Energieversorgung (Solarstrom)	X	(X)	10702.01 (14540.01)
KEBAG AG, Zuchwil	AG	Kehrichtbeseitigung		X	14540.01
Kehrichtbeseitigung Laufental-Schwarzbubenland AG KELSAG, Liesberg	AG	Kehrichtbeseitigung		X	14540.01
onyx Energie AG, Langenthal	AG	Energieversorgung	X	(X)	10700.01 (14550.01)
Parking AG Solothurn, Solothurn	AG	Betrieb Parking	X	(X)	10700.01 (14550.01)
Quickline Holding AG	AG	Kabel-TV		X	14550.01
Radiogenossenschaft, Musterwil	Genossenschaft	Radiogesellschaft		X	14540.01

Name, Geschäftssitz	Rechtsform	Zweck	FV	VV	Bilanzkonto
Raiffeisenbank, Musterwil	Genossenschaft	Bank	X		10702.01
Raurica Wald AG, Muttenz	AG	Holzverarbeitung		X	14540.01
Regiobank Solothurn AG, Solothurn	AG	Bank	X	(X)	14550.01 (10702.01)
Regionalflugplatz Jura-Grenchen AG, Grenchen	AG	Öffentlicher Verkehr		X	14550.01
Regionalverkehr Bern-Solothurn AG (RBS), Solothurn	AG	Öffentlicher Verkehr		X	14540.01
Rythalle Soledurn, AG für Ausstellungen, Solothurn	AG	AG für Ausstellungen, Kongresse, Konzerte, Partys		X	14550.01
Schweizer Zucker AG, Frauenfeld	AG	Zuckerfabrik		X	14550.01
Seilbahn Weissenstein AG, Oberdorf (SO)	AG	Öffentlicher Verkehr		X	14550.01
Seniorenwohnungen XY, Musterwil	Genossenschaft	Seniorenwohnungen		X	14550.01
Sogas AG, Oensingen	AG	Gasversorgung		X	14550.01
Spitex ²⁾	Verein	Ambulante Pflege		X	14540.01 oder 14550.01
Sportpark Olten AG, Olten	AG	Sport- und Freizeitanlagen		X	14540.01
Stiftung Theater und Orchester Biel Solothurn TOBS, Biel	Stiftung	Schauspiel und Musiktheater		X	14540.01
SZZ Sportzentrum Zuchwil AG, Zuchwil	AG	Sportzentrum		X	14540.01
VEBO Genossenschaft, Oensingen	Genossenschaft	Wiedereingliederungsstätte für Behinderte		X	14540.01
Wärmeverbund XY, Musterwil	AG / Genossenschaft	Energieversorgung		X	14540.01
Wasserverbund XY, Musterwil	AG	Wasserversorgung		X	14540.01
Wasserversorgung Wasseramt AG	AG	Wasserversorgung		X	14540.01
Wohnbaugenossenschaft XY, Musterwil	Genossenschaft	Gemischtes Wohnen		X	14560.01
Youtility AG, Bern	AG	Energieversorgung		X	14540.01

Legende:

FV Finanzvermögen

VV Verwaltungsvermögen

X verbindliche Zuordnung

(X) sofern Kriterien nach Ziffer 14.2 «Zuordnung Finanz- und Verwaltungsvermögen» erfüllt sind

1) Nach Aufhebung der Sperrfrist ist die Umbilanzierung ins FV zum Steuerwert möglich, aber aufgrund der Verknüpfung mit dem Konzessionsvertrag nicht zwingend.

2) je nach Organisation der Spitex und der finanziellen Beteiligung des Gemeinwesens

14.7.12 Glossar

Begriff	Beschreibung
Abzinsungsfaktor	Zahl zur Berechnung eines am Ende der Laufzeit ermittelten oder vereinbarten Betrages, berechnet auf den aktuellen Wertungszeitpunkt (Abzinsungsfaktor des Restwertes). Formel: Endkapital mal Abzinsungsfaktor = Anfangskapital.
Anschaffungs-, Herstellkosten	Kosten für die Beschaffung oder Herstellung eines Gutes.
Anschaffungswert	Betrag für die Beschaffung eines Gutes (Kaufpreis).
Barwert	Wert eines jährlich fliessenden Betrages berechnet auf den aktuellen Wertungszeitpunkt mittels Barwertfaktor (Barwertmethode).
Barwertfaktor	Zahl zur Berechnung eines künftigen, jährlich fliessenden Betrages, berechnet auf den aktuellen Wertungszeitpunkt (Barwertfaktor der Restlaufzeit).
Baurecht	Vertragliche Regelung mit dem Recht zur zeitlich beschränkten Nutzung eines Grundstückes gegen Entgelt. Basis: Landpreis, Baurechtszins, Vertragslaufzeit.
Bruttomietzins	Mietzins inkl. Betriebs- und Nebenkosten.
Delkredere	Wertberichtigung auf Forderungen. Das Delkrederekonto ist ein Wertberichtigungskonto für mutmassliche Verluste auf Debitoren und bezieht sich auf die Bonität der Debitorenguthaben (Bildung erfolgswirksam).
Einstandspreis	Kaufpreis eines Gutes.
erfolgsneutral	Ein bestandeswirksamer Geschäftsfall ist erfolgsneutral, weil dabei nur Bilanzkonten berührt werden (Aktiv- oder Passivtausch). Erfolgsneutrale Buchungen finden ausschliesslich in der Bilanz statt.
erfolgsunwirksam	Ein Geschäftsfall ist erfolgsunwirksam, wenn er zwar in der Erfolgsrechnung verbucht wird, aber keine Veränderung der Gewinn- oder Verlustsituation bewirkt (z.B. Umbuchung innerhalb der Erfolgsrechnung).
erfolgswirksam	Ein Geschäftsfall ist erfolgswirksam, wenn er den Gewinn- oder Verlust und damit das Eigenkapital verändert (z.B. Bewertungsgewinn bei Folgebewertungen).
Ertragswert	Jährlicher Ertrag kapitalisiert mit einem Basis- oder Referenzzinssatz.
Gebäudewert	Marktwert aufgrund von Schätzungen oder Annäherungswerten (i.d.R. SGV-Zeitwert indexiert) unter Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Faktoren
Handelswert	Erzielbarer Preis für handelbare Güter (Wertschriften etc.).
Heimfall	Im Baurecht definierter Wert, für welchen die Baute auf dem Grundstück am Ende des Baurechtsvertrages in den Besitz des Eigentümers übergeht (Heimfallentschädigung).
Imparitätsprinzip	Vorsichtsprinzip, d.h. nicht realisierte Gewinne dürfen nicht ausgewiesen und absehbare Verluste müssen berücksichtigt werden.
Katasterwert	Liegenschaftswert des Kant. Steueramtes (Steuerwert).
Kurswert	Verkehrswert eines handelbaren Gutes an einer Börse (Wertschriften).
Landwert	Erhobene Mittelwerte der Landtransaktionen pro Gemeinde durch das kantonale Steueramt, Abteilung Katasterschätzung unter Berücksichtigung von Nutzungseinschränkungen
Liegenschaftswert	Durchschnitt aus dem dreifachen Ertragswert und dem einfachen Substanzwert (Praktikermethode)
Marktwert	Verkehrswert, welcher aufgrund von Angebot und Nachfrage erzielt wird.
Medianwert	Mittlerer Lagerwert einer Zahlenreihe.

Begriff	Beschreibung
Mittelwert	Rechnerischer Durchschnittswert einer Zahlenreihe.
Nettoertrag	Ertrag aus Baurechtsverträgen; Basis für Ertragswertberechnung von Grundstücken im Baurecht
Nettomietzins	Bruttomietzins abzüglich Nebenkosten. Basis für Renditeberechnung von bebauten Grundstücken.
Niederstwertprinzip	Vorsichtige Bewertungsregel (Vorsichts- oder Imparitätsprinzip). Bei Vorhandensein mehrerer möglicher aktiver Bilanzwerte am Bilanzstichtag, wird der jeweils niedrigere eingesetzt.
Nominalwert	Nennwert eines Gutes (Wertschriften).
Rangrücktritt	Forderungsverzicht eines Gläubigers zugunsten Dritter (z.B. bei Überschuldungsgefahr).
Realwert	Verkehrswert, Marktwert.
Rendite	Ertragswert eines Anlagengutes, ausgedrückt in Prozenten des Nennwerts der Anlage.
SGV-Index	Grundlage für die Berechnung der Teuerung ausgehend vom Basisjahr 1988 = 100%. Wird durch die SGV festgelegt (2020 = 140%).
SGV-Neuwert	Versicherter Gebäudewert zum aktuellen Index (für den Schadenfall).
SGV-Versicherungswert	Versicherter Gebäudewert zum aktuellen Index (für den Schadenfall).
SGV-Zeitwert	Reduzierter indexierter SGV-Versicherungswert aufgrund des Gebäudezustandes gemäss Versicherungsnachweis. Annäherungswert für Verkehrswertschätzung.
Substanzwert	Landwert und Gebäudewert widerspiegeln den Wert des Gebäudes ohne Berücksichtigung von (Miet-)Erträgen.
Verkehrswert	Marktwert am Bilanzstichtag, d.h. Wert, der am Markt erzielt werden könnte.
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen des eidg. Volkswirtschaftsdepartements (SR 221.213.11).
Wertberichtigung	Wertmässige Korrektur einer Forderung.
Wiederbeschaffungswert	Heutiger Wert (Preis, Kosten) eines evtl. teilweise oder bereits ganz abgeschriebenen Gutes, d.h. Preis, welcher heute bezahlt werden müsste, um das Anlagengut wieder herzustellen oder zu beschaffen.