

**Amt für Gemeinden**  
Gemeindefinanzen

Prisongasse 1  
Postfach 157  
4502 Solothurn  
Telefon 032 627 23 57  
agem@vd.so.ch  
agem.so.ch

**Einwohnergemeinden, angegliederte Zweckverbände und Institute:**

- Finanzverwaltungen
- Rechnungsprüfungsorgan (RPK, Revisionsstelle)

13. Januar 2021

*Kreisschreiben Gemeindefinanzen Nr. 3/2021: Publikation mit Newsletter Nr. 22*

**Ausführungsbestimmungen zur ersten Folgebewertung von Sachanlagen im Finanzvermögen der Einwohnergemeinden per 01.01.2021****1 Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinden sowie deren angegliederte Zweckverbände und Institute haben mit der Einführung von HRM2 per 01.01.2016 u.a. die Sachanlagen Finanzvermögen neu bewertet. Gemäss § 153 Gemeindegesetz sind diese Sachanlagen alle 5 Jahre neu zu bewerten. Somit ist per 01.01.2021 eine erste *Folgebewertung* vorzunehmen.

Das AGEM hat hierfür sowohl den *Basiszinssatz* als auch die *Richtwerte* aktualisiert. Insbesondere für die unbebauten Grundstücke (m<sup>2</sup>-Preise) wurden die letztaktuellen Daten des Steueramtes (Katasterschätzung) auf der Grundlage der amtlich vollzogenen Handänderungen der Jahre 2013-2018 (vormals Jahre 2007-2012) neu bestimmt. Diese Daten wurden zudem vom AGEM auf ihre Robustheit plausibilisiert, d.h. die neuen Richtwerte pro Gemeinde (Durchschnittswerte als Median) konnten i.d.R. auf der Grundlage einer Vielzahl von Nennungen bestimmt werden. Wie bei der Neubewertung per 1.1.2016 ist es zudem unverändert zulässig, für diese Bewertungsätze sogenannte *wertbeeinflussende Faktoren* für Abschläge oder Zuschläge gemeindeindividuell geltend zu machen ([vgl. Bewertungstool -> einzelne Bewertungsformulare > Rubrik D](#)). Diese müssen jedoch gegenüber den Prüfungsorganen und einer Nachkontrolle durch das AGEM belegt werden können.

**2 Vorgehen und Verbuchung Folgebewertung**

Die Vornahme der Bewertung kann aufgrund der bereits im 2016 erstellten Bewertungsformulare erfolgen, wobei die entsprechenden Grundwerte wie Basiszinssatz, Referenzwert oder auch SGV-Zeitwert aktualisiert werden müssten.

Das entsprechend aktualisierte Bewertungstool inkl. Liste mit neu ab 01.01.2021 gültigen Referenzwerten findet sich innerhalb der Excel-Liste "[Bewertungstool zum Downloaden mit aktualisiertem Basiszinssatz und AGEM-Richtwerten per 01.01.2021](#)".

Es gilt weiter zu beachten, dass allfällige *positive* oder *negative* Marktwertanpassungen ab 1.1.2021 **ausschliesslich erfolgswirksam** zu verbuchen sind. Sie werden somit die zweite Stufe der Erfolgsrechnung ("Ergebnis aus Finanzierung") beeinflussen.

Die Verbuchung ist wie folgt vorzunehmen:

**Negative** Marktwertanpassungen sind mit folgenden Konti über das entsprechende Bilanzkonto zu verbuchen:

- 963x.3441.00 – Wertberichtigung Grundstücke FV
- 969x.3441.40 – Wertberichtigung Gebäude FV

**Positive** Marktwertanpassungen sind mit folgende Konti über das entsprechende Bilanzkonto zu verbuchen:

- 963x.4443.00 – Marktwertanpassungen Grundstücke FV
- 963x.4443.40 – Marktwertanpassungen Gebäude FV

### 3 Vornahme Folgebewertung und Revision

Für die Vornahme der Folgebewertung der Sachanlagen im Finanzvermögen steht der Finanzverwaltung de facto das ganze Kalenderjahr 2021 zur Verfügung. Die Verbuchung allfälliger Marktwertanpassungen hat allerdings *rückwirkend* per 1. Januar 2021 zu erfolgen.

Dem zuständigen Rechnungsprüfungsorgan (RPK oder Revisionsstelle) wird empfohlen, diese Folgebewertung in die Prüfungshandlungen zur Jahresrechnung 2021 einzubeziehen und dies mit dem jährlich zu erstellenden Erläuterungsbericht zu dokumentieren. Das AGEM behält sich seinerseits vor, anlässlich eigener Schwerpunktprüfungen ab 2022 Nachkontrollen vorzunehmen.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme. Für Rückfragen steht Ihnen Christian Jaggi, Finanzprüfer/Revisor AGEM, christian.jaggi@vd.so.ch, zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Thomas Steiner  
Leiter Gemeindefinanzen



Christian Jaggi  
Finanzprüfer / Revisor