

Amt für Gemeinden
Gemeindefinanzen

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

**Bürger- und Kirchgemeinden
mit angegliederten
Zweckverbänden und Institute:**

- Finanzverwaltungen
- Rechnungsprüfungsorgane
(RPK's, Revisionsstellen)

02. Juli 2026

Kreisschreiben Gemeindefinanzen Nr. 14/2026:

Ausführungsbestimmungen zur ersten Folgebewertung von Sachanlagen im Finanzvermögen per 01.01.2027 und erfolgsneutrale Auflösung Neubewertungsreserve

1 Ausgangslage

Die Bürger- und Kirchgemeinden sowie deren angegliederte Zweckverbände und Institute haben mit der Einführung von HRM2 per 01.01.2022 u.a. die Sachanlagen Finanzvermögen neu bewertet. Gemäss [§ 153 Gemeindegesetz \(GG\)](#) sind diese Sachanlagen alle 5 Jahre neu zu bewerten. Somit ist per 01.01.2027 eine erste *Folgebewertung* vorzunehmen.

Das AGEM hat hierfür alle relevanten Eckdaten für diese Folgebewertung aktualisiert. So wurden für die unbebauten Grundstücke (m²-Preise) die letztaktuellen Daten des Steueramtes (Katasterschätzung) auf der Grundlage der amtlich vollzogenen Handänderungen der Jahre 2019-2025 nach Einwohnergemeinde und Zone neu bestimmt. Diese Daten sind auf ihre Robustheit plausibilisiert worden, 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 1.1.2022 ist es zudem weiter zulässig, für diese Bewertungsätze sogenannte *wertbeeinflussende Faktoren* für Abschläge oder Zuschläge gemeindeindividuell geltend zu machen ([vgl. Bewertungstool -> einzelne Bewertungsformulare-> Rubrik D](#)). Sie müssen jedoch gegenüber den Prüfungsorganen und einer allfälligen Nachkontrolle durch das AGEM belegt werden können.

2 Vorgehen und Verbuchung Folgebewertung

Die Vornahme der Bewertung kann aufgrund der bereits im 2022 erstellten Bewertungsformulare erfolgen, wobei die entsprechenden Grundwerte wie Basiszinssatz, Referenzwert oder auch SGV-Zeitwert eigenständig aktualisiert werden müssten.

Das aktualisierte Bewertungstool inkl. Liste mit neu ab 01.01.2027 gültigen Referenzwerten findet sich innerhalb der Excel-Liste «[Bewertungstool zum Downloaden mit aktualisiertem Basiszinssatz und AGEM-Richtwerten per 01.01.2027](#)».

Es gilt weiter zu beachten, dass allfällige *positive* oder *negative* Marktwertanpassungen **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
- 963x.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 das ganze Kalenderjahr 2027 zur Verfügung. Die Verbuchung allfälliger Marktwertanpassungen hat allerdings *rückwirkend* per 1. Januar 2027 zu erfolgen.

Dem zuständigen Rechnungsprüfungsorgan (RPK oder Revisionsstelle) wird empfohlen, diese Folgebewertung in die Prüfungshandlungen zur Jahresrechnung 2027 einzubeziehen und dies mit dem jährlich zu erstellenden Erläuterungsbericht zu dokumentieren. Das AGEM behält sich seinerseits vor, Nachkontrollen vorzunehmen.

4 Erfolgsneutrale Auflösung Neubewertungsreserve

Aufgrund der Neubewertung des Finanzmögens resultierte je nach Gegebenheit bei Bürger- und Kirchgemeinden eine *positive* Neubewertungsreserve (NBR), welche bislang auf dem Konto 29600.01 bilanziert wurde. Diese NBR war während einer Übergangsfrist von fünf Jahren seit der erstmaligen Bildung zur Verwendung (unter Vorbehalt von anteilmässigen Entnahmen in besonderen Fällen wie z.B. der Veräusserung von neubewertetem Finanzvermögen) gesperrt ([§ 217quater GG](#)).

Ab dem sechsten bis zehnten Jahr erfolgt eine gleichmässige (lineare) Auflösung der NBR in fünf Tranchen. Da die NBR per 01.01.2022 gebildet wurde, ist die erste Tranche (1/5) der NBR mit dem Abschluss 2027 vorzunehmen. Mit Blick auf die Erfahrungen bei den Einwohnergemeinden haben die Bürger- und Kirchgemeinden diese Auflösung **erfolgsneutral** zu Gunsten des Bilanzüberschusses vorzunehmen, und zwar nach dem Bruttoprinzip.

Die Buchungen dazu lauten wie folgt:

Verbuchung anteilmässige Auflösung

Soll	Haben	Betrag
29600.01 – NBR Finanzvermögen	9950.4896.01 - Entnahmen aus NBR	1/5 NBR

Verbuchung anteilmässige EK-Einlage

Soll	Haben	Betrag
9950.3896.10 – Einlage NBR (1/5) in EK**	29990.01 – Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	1/5 NBR

** *Das Konto ist neu zu eröffnen*, die Laufnummer .10 ist verbindlich so zu verwenden.

Weiterführende Informationen zur NBR, z.B. wie während der Dauer der obligatorischen Auflösung zu verfahren ist, wenn gleichzeitig ein Verkauf einer Liegenschaft erfolgt, welche seinerzeit zu einer Neubewertungsreserve führte, sind in FAQ's ([Beispiel Nr. 74](#)) aufgeführt.

Für Rückfragen stehen Ihnen folgende Fachpersonen zur Verfügung:

Region	dazugehörige Gemeinden der Bezirke	Zuständigkeiten
Nord	Thal, Dorneck, Thierstein	raphael.fuchs@vd.so.ch
Süd	Solothurn, Bucheggberg, Wasseramt	brigitte.zuend@vd.so.ch
West	Lebern	stefanie.fruetel@vd.so.ch
Ost	Olten, Gösgen, Gäu	christian.jaggi@vd.so.ch

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Thomas Steiner
Leiter Gemeindefinanzen

Christian Jaggi
Finanzprüfer / Revisor