|  |
| --- |
| **Musterbeschluss – Anpassung an die individuellen Verhältnisse der politischen Gemeinde, Schulgemeinde, Zweckverband oder Anstalt notwendig** |

**Auszug aus dem Protokoll**

**Gemeindevorstand**

Beschluss vom xx. xxx 20x1

GRB 20x1/xxx

**Bewertung Finanzvermögen**

**Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen**

# Ausgangslage

Gemäss § 131 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1) und § 24 Abs. 1 der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2019 (VGG; LS 131.11) werden Grundstücke, Grundeigentumsanteile und Gebäude des Finanzvermögens in einer Legislaturperiode mindestens einmal neu bewertet. Die Neubewertung ist notwendig, weil die Bewertungsbestimmungen keine laufende Anpassung der Bilanzwerte sämtlicher Liegenschaften des Finanzvermögens an die aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse vorsehen.

Diese systematische Neubewertung hat stetig, in regelmässigen Zeitabständen, zu erfolgen. Die Wertänderungen werden gemäss § 23 Abs. 3 VGG in der Erfolgsrechnung verbucht.

Die Liegenschaften des Finanzvermögens (FV) werden gemäss Anhang 2, Ziffer 1 zu Verkehrswerten wie folgt bewertet:

* Grundstücke FV: Die Bewertung von nicht überbauten Grundstücken erfolgt zum Landwert.
* Grundstücke FV mit Baurechten: Die Bewertung von Grundstücken FV mit Baurechten erfolgt zum Ertragswert. Der Ertragswert errechnet sich anhand des effektiven Baurechtszinses, kapitalisiert zu einem marktkonformen Zinsfuss.
* Gebäude FV: Die Liegenschaften werden zum Verkehrswert, nach der Formel «einfacher Realwert plus dreifacher Ertragswert, geteilt durch vier», bewertet.
* Grundeigentumsanteile FV: Die Bewertung von grundbuchamtlich ausgeschiedenen Miteigentumsanteilen erfolgt analog denjenigen für Gebäude FV. Die Bewertung von grundbuchamtlich nicht ausgeschiedenen Grundeigentumsanteilen erfolgt zum Ertragswert. Der Ertragswert errechnet sich anhand des effektiven Mietertrags, kapitalisiert mit einem marktkonformen Kapitalisierungsprozentsatz.

Wertbeeinflussende Faktoren, wie Erschliessungsgrad, Rechte und Lasten (z.B. Nutzungsbeschränkungen, Altlasten, latente Steuerlasten) sind angemessen zu berücksichtigen und auszuweisen.

Bei der Neubewertung sind die folgenden Spezialfälle zu berücksichtigen:

* Abbruchliegenschaften: Als Abbruchliegenschaften gelten Liegenschaften, die zum Abbruch bestimmt sind und keinen oder einen unbedeutenden Ertrag abwerfen. Sie werden zum Landwert abzüglich bekannter oder geschätzter Abbruchkosten bewertet.
* Landwirtschaftliche Heimwesen: Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach den Bestimmungen für Grundstücke oder Gebäude. Alternativ kann das Ergebnis von auf die Bewertung von landwirtschaftlichen Heimwesen spezialisierten Fachverbänden übernommen werden, sofern die Bewertung nicht mehr als vier Jahre zurückliegt. Allfälliges Bauland ist als solches zu bewerten.
* Ausserkantonale Liegenschaften: Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach den Bestimmungen für Grundstücke oder Gebäude. Falls eine Höherwertung resultiert und diese im betreffenden Kanton zu einer höheren Besteuerung führen würde, kann auf die Aufwertung verzichtet werden.
* Liegenschaften mit gemischter Verwendung: Bei Liegenschaften, die anteilsmässig dem Finanz- und dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden, erfolgt die Bewertung des Anteils im Finanzvermögen zum Ertragswert gemäss den Bestimmungen von grundbuchamtlich nicht ausgeschiedenen Grundeigentumsanteilen.

# Neubewertung per 1. Januar 20x1

Die letzte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen fand per 1. Januar 20xx statt. Die systematische Neubewertung erfolgt damit auf den 1. Januar 20x1.

# Erwägungen

[Eigene Erwägungen der Gemeinde]

# Ausnahmen

Von der Neubewertung sind ausgenommen:

* Liegenschaften, bei denen am 1. Januar 20x1 Renovationen oder Umbauten noch nicht abgeschlossen sind oder die sich im Bau befinden. Die Neubewertung erfolgt gemäss § 24 Abs. 2 VGG bei diesen Liegenschaften nach Abschluss der Bauarbeiten.
* Grundstücke oder Liegenschaften, die bereits Bestandteil eines bewilligten Verpflichtungskredites sind, aber noch nicht ins Verwaltungsvermögen übertragen wurden.

Von der Neubewertung wurden die folgenden Grundstücke oder Liegenschaften ausgenommen (Bilanzwert bleibt unverändert):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Kat.-Nr.** | **Bezeichnung** | **Bilanzwert per 1.1.20x1** | **Begründung** |
| … | … | 0.00 | … |
| … | … | 0.00 | … |

# Bewertungsergebnisse

Aufgrund der Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens anhand der Bewertungsblätter der einzelnen Anlagen ergeben sich folgende Wertänderungen:



Nach Abschluss der Neubewertung weist das Grundeigentum Finanzvermögen per 1. Januar 20x1 folgende Bilanzwerte aus:



**[Spezialfall] Liegenschaft einer Sonderrechnung**

Die im Finanzvermögen bilanzierte Liegenschaft Kat.-Nr. xxx, Bezeichnung, ist Bestandteil der zweckgebundenen Zuwendung «Bezeichnung». Der aus der Neubewertung resultierende Bewertungsgewinn resp. Bewertungsverlust von Fr. 0.00 ist der zweckgebundenen Zuwendung gutzuschreiben resp. zu belasten. Für die zweckgebundene Zuwendung ergibt sich folgender neuer Bestand:



# Beschluss

Der Gemeindevorstand beschliesst:

1. Die per 1. Januar 20x1 durchgeführte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen wird genehmigt.
2. Mitteilung an:

* Vorsteher/in Finanzen
* Leiter/in Finanzen
* Prüfstelle
* Rechnungsprüfungskommission
* Archiv

Status: öffentlich

**Gemeindevorstand**

Name Name  
Gemeindepräsident/in Gemeindeschreiber/in