

An den Grossen Gemeinderat
(zu Händen der Volksabstimmung)

Winterthur

Kredit von Fr. 12'500'000 für den Kauf der Liegenschaft Rudolf-Diesel-Str. 10, Winterthur

Antrag:

Für den Kauf der Liegenschaft Rudolf-Diesel-Strasse 10, 8404 Winterthur ins Verwaltungsvermögen des Departements Schule und Sport wird ein Kredit von Fr. 12'500'000 bewilligt.

Weisung:

1. Ausgangslage

Der Regierungsrat des Kantons Zürich kündigte am 18. Juli 2007 das Nutzungsrecht im Schulhaus Wiesenthal für das Berufsvorbereitungsjahr, heute Profil. Berufsvorbereitung Winterthur, auf Mitte 2009. Als Ersatz für die wegfallenden Schulräume wurden in der Liegenschaft Rudolf-Diesel-Strasse 10 in Winterthur-Grüze auf den 1. Januar 2009 2'760 m² Nutzfläche in den Geschossen 1, 3, 4 und 5 gemietet. Auf den 1. Oktober 2009 wurden zusätzlich 445 m² Nutzfläche im Erdgeschoss dazu gemietet. Die Mietverträge für die obgenannten Flächen laufen am 31. Dezember 2019 aus. Für den Mieterausbau und die Inneneinrichtungen wie Wandtafeln, Möbel, etc. wurden 4.93 Mio. Franken aufgewendet. Diese Kosten wurden im Rahmen eines Vergleiches durch den Kanton übernommen.

Im Mietvertrag vom 19. Januar 2010 wurde der Stadt Winterthur in den besonderen Vereinbarungen ein limitiertes Vorkaufsrecht bis zum 31. Dezember 2019 gewährt.

Auf den 1. April 2011 wurden im 2. Obergeschoss weitere 760 m² Nutzfläche dazu gemietet. Die Investitionen für den Mieterausbau und die Inneneinrichtungen beliefen sich auf 1.3 Mio. Franken und wurden von der Stadt Winterthur getragen. Dieser Betrag wird über 33 Jahre abgeschrieben. Der Restwert per 31. Dezember 2016 beträgt 1.1 Mio. Franken.

Die Eigentümerschaft ist bereit, die Liegenschaft gemäss den Bedingungen des limitierten Vorkaufsrechtes der Stadt Winterthur für 12 500 000 Franken zu verkaufen. Der entsprechende Kaufvertrag mit der Bedingung der Kreditgenehmigung durch den GGR und das Volk wurde am 19. September 2017 beurkundet.

2. Heutige Nutzung der Liegenschaft Rudolf Diesel-Strasse 10

Die Liegenschaft Rudolf-Diesel-Strasse 10 wird heute praktisch ausschliesslich durch Profil. Berufsvorbereitung Winterthur genutzt. Zurzeit werden 19 Klassen in 46 Räumen (Klassenzimmer, Vorbereitungsräume, Gruppenräume, Aufenthaltszimmer, Kopier- und Materialräume) unterrichtet. Die Ausbildungsstätte in der Grüze wird aktuell von 276 Lernenden besucht. Das Berufsvorbereitungsjahr ist eine städtische Aufgabe, die auch zukünftig durch die Stadt erbracht werden muss. Die Nutzung des Gebäudes auf absehbare Zeit ist somit sichergestellt.

Im Untergeschoss sind Archivräume an das Bundesamt für Strassen Astra vermietet. Es besteht Mietinteresse einer privaten Schule für die nicht benötigte Fläche im Erdgeschoss.

3. Unabhängige Gebäudeschätzung

Das Departement Schule und Sport beauftragte im Einvernehmen mit dem Bereich Immobilien die Firma BODAG Immobilien AG, eine unabhängige Gebäudeschätzung vorzunehmen. Der Schlussbericht der Schätzung wurde am 23. Dezember 2016 erstellt. Der Verkehrswert wird auf 12.6 Mio. Franken geschätzt. Der Verkaufspreis gemäss limitiertem Vorkaufsrecht wird somit bestätigt.

4. Möglicher Sanierungsbedarf gemäss Departement Bau

Die Liegenschaft Rudolf Diesel-Strasse 10 ist grundsätzlich in einem guten Zustand. Das Departement Bau hat im Jahr 2009 in einer Grobkostenschätzung den anstehenden Sanierungsbedarf bei Kauf auf 1.2 Mio. Franken veranschlagt. Diese Grobkostenschätzung wurde 2017 überprüft und ergänzt (vgl. Beilage 1). Der Betrag von 1.2 Mio. Franken wurde bestätigt. Der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Winterthur wird geprüft. Der Bedarf der aufgeführten Sanierungen ist heute noch nicht gegeben. Die baulichen Massnahmen werden nur getätigt, wenn sie zur Substanzerhaltung unabdingbar sind. Sie müssen zu gegebener Zeit in die Investitionsplanung eingestellt werden.

5. Investitionsfolgekosten

Die Liegenschaft wird ins allgemeine Verwaltungsvermögen des Departements Schule und Sport zulasten Projekt Nr. 13 211 in der Investitionsrechnung erworben.

Investitionsfolgekosten	Jahre 1 - 23
Abschreibungen über reduzierte Dauer von 23 Jahren	461'130
Kapitalzinsen, ab 2020 2%	143'750
Sachfolgekosten für Reparaturen und Ersatz von Anlageteilen 1%	106'250
<i>Total Bruttoinvestitionsfolgekosten</i>	<i>711'130</i>
Mietzinseinnahmen durch Vermietung nicht benötigter Flächen	-95'000
Total Nettoinvestitionsfolgekosten	615'930
Wegfallende Mietkosten pro Jahr	- 747'000
Jährliche Entlastung der Rechnung der PG Berufsbildung	-131'070

Die Details der Investitionsfolgekosten sind in Beilage 2 aufgelistet. In den Sachfolgekosten sind pro Jahr 106 250 Franken eingestellt. Damit sind die Kosten für die Substanzerhaltung gemäss Abschnitt 4 finanziert. Die Mietkosten inkl. Beitrag an die Verwaltungskosten des Vermieters betragen heute 747 000 Franken pro Jahr. Nach dem Kauf der Liegenschaft wird die Rechnung der Produktgruppe Berufsbildung um 130'000 Franken pro Jahr entlastet. Über die verkürzte Abschreibungsdauer von 23 Jahren entspricht dieser einer Gesamtersparnis von rund 3 Millionen Franken.

6. Opportunitätskosten

Der Mietvertrag läuft am 31. Dezember 2019 aus. Wenn die Stadt das Gebäude nicht kauft, besteht die Gefahr, dass ein möglicher Käufer den Mietvertrag nicht verlängert. In diesem Fall müsste der Restwert von 1.1 Millionen Franken für den Innenausbau des 2. Obergeschosses zulasten der laufenden Rechnung 2019 abgeschrieben werden. Zudem müsste ein neuer Standort gefunden werden, an welchem erneut Mieterausbauten für mehrere Millionen Franken notwendig wären.

7. Erfordernis einer Volksabstimmung

Gemäss § 28 Abs. 1 Ziff. 15 der Gemeindeordnung ist der Grosse Gemeinderat grundsätzlich zuständig für den Kauf und Tausch von Grundstücken zum Preis von über 6 000 000 Franken. Da der Kauf der Liegenschaft jedoch nicht ins Finanz- sondern ins Verwaltungsvermögen erfolgt, ist die Kaufpreiszahlung als Investitionsausgabe zu qualifizieren und es bedarf dafür einer Kreditbewilligung der zuständigen Instanz (siehe Merkblatt Gemeindeamt, Beilage 3). Gestützt auf § 8 Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung ist das Stimmvolk zuständig für neue Ausgaben über 5 000 000 Franken.

8. Schlussfolgerung

Das Berufsvorbereitungsjahr wird auch zukünftig eine städtische Aufgabe bleiben. Die dafür notwendigen Räumlichkeiten müssen zur Verfügung gestellt werden. Ein Neubau ist nicht geplant. Der Kaufpreis gemäss limitiertem Vorkaufsrecht ist angemessen und wurde durch eine unabhängige Gebäudeschätzung bestätigt. Zudem werden Investitionen von Stadt und Kanton von 6.5 Mio. Franken geschützt. Nach der Abwicklung des Geschäfts wird die Rechnung der Produktgruppe Berufsbildung um 130 000 Franken pro Jahr entlastet. Mit dem Kauf der Liegenschaft wird somit eine stabile und finanziell nutzbringende Lösung für die Stadt Winterthur erreicht.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Schule und Sport übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

- Grobkostenschätzung für anstehenden Sanierungsbedarf vom 6. April 2017
- Kalkulation der Investitionsfolgekosten
- Merkblatt Gemeindeamt betr. Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen

Objekt: Grüzehof, Rudolf Diesel-Strasse 10, 8400 Winterthur

Grobkostenschätzung für anstehenden Sanierungsbedarf bei Kauf

Gebäudehülle		
Flachdach Terrasse / Flachdach EG / Vordächer Nord - Jahrgang 1987, Sarnafil, Schätzung Ersatz	Fr.	210'000.00
Metallfassade - Jahrgang 1987, Fenster i.O., Glas U-Wert ca.3.0 W/m2K, Offerte Geilinger, Glas heute üblich 0.9 W/m2K	Fr.	300'000.00
Boden bei den Eingängen Nord und Süd und Decke UG - Vorplätze vor den Eingängen nicht wasserdicht, Putzschä. Offerte Isotech, Verschiedenes, Schätzung Reparatur	Fr.	40'000.00
Haustechnik		
Heizung - Jahrgang 1987, Heizkessel, Offerte Herzog, Ersatz	Fr.	70'000.00
Sanitär - Jahrgang 1987, Boiler und Armaturen, Offerte Herzog, Ersatz	Fr.	10'000.00
Ausbau		
- Deckenverputz / Rissanierungen Loser Deckenputz, Risse im Putz, Schätzung Reparatur	Fr.	30'000.00
Umgebung		
- Containerplatz / Instandstellung Umgebung nötige Unterhaltsarbeiten und Anpassungen, Schätzung	Fr.	30'000.00
Sicherheit		
- Erdbebenertüchtigung ohne Betriebsausfälle Gutachten F. Schlegel, Bauingenieur, Bauarbeiten zur Erfüllung der Vorschriften im Rahmen der Verhältnismässigkeit	Fr.	350'000.00
- Geländer / Gläser Liftvorplatz Geländerhöhen und Gläser den Vorschriften anpassen, Offerte Geilinger	Fr.	27'000.00
Zwischentotal	Fr.	1'067'000.00
Honorare / Rundung	Fr.	133'000.00
Total Grobkostenschätzung +/- 25%	Fr.	1'200'000.00

Bemerkungen:

- Diese Zusammenstellung zeigt, damals, wie heute 8 Jahre später, den aufgestauten Unterhalt auf und soll als Teilgrundlage für den sofortigen Kauf der Liegenschaft dienen.
- Die einzelnen Beträge können nicht für die Bestimmung der Kredithöhe verwendet werden. Dies gilt auch für den Gesamtbetrag. Für die Investitionsplanung muss der Projektumfang vorher genauer definiert werden.
- Weiterer Sanierungsbedarf, wie das Ladenlokal EG rechts, der Lift und die Heizung sind nicht berücksichtigt.

Winterthur, 23. 03. 2009, angepasst 06.04.2017

DEPARTEMENT BAU
Amt für Städtebau Bau



Bruno Hunn



Roman Wälti

Kalkulation der Investitionsfolgekosten GGR-Weisung Kauf Liegenschaft Rudolf-Diesel-Strasse 10

hellgrün: Eingabewerte hell rosa: Formeln die zu überprüfen sind

1 Investitionsausgaben

		CHF			
Landerwerb			1'875'000		
Kauf Liegenschaft			10'625'000		
Total Brutto-Investitionsausgaben, zu aktivieren			12'500'000		
2 Anlagekategorie (gemäss Anhang_I_ABH_Mindeststandard)	Abschrei- bungssatz	Anlage- betrag		Abschrei- bung pro Jahr	Abschreibe- dauer in Jahren
Grundstück	0.00%	1'875'000		0	
Hochbauten, verkürzte Abschreibung, weil bestehendes Gebäude	4.34%	10'625'000		461'130	23
Total Investitionsausgaben (gem. Ziffer 1)			12'500'000		

3 Zu erwartende Investitionseinnahmen

	Total
Bundesbeiträge	0
Staatsbeiträge	0
übrige Beiträge	0
Total Investitionseinnahmen	0

4 Total Netto-Investitionsausgaben

4 Total Netto-Investitionsausgaben	12'500'000
Total Abschreibungen (der Nettoinvestitionen)	461'130

5 Zu erwartende Investitionsfolgekosten pro Jahr zulasten Erfolgsrechnung

		Jahre 1-10	Jahre 11-23
Abschreibungen (aus Ziffer 2)		461'130	461'130
Kapitalzinsen			
1/2 Nettoinvestitionsausgaben Kauf Liegenschaft + 1/1 Landerwerb	7'187'500		
x interner Zinssatz, ab 2020 2.0 %	2.00%	143'750	143'750
Sachfolgekosten			
in Prozenten	1.00%		
der Brutto-Investitionsausgaben ohne Landerwerb (gem. Ziffer 1)	10'625'000	106'250	106'250
Personalfolgekosten			
Keine zusätzlichen Personalfolgekosten, da heute gemietet		0	0
indirekte Folgekosten			
Bezeichnung		0	0
Brutto-Investitionsfolgekosten		711'130	711'130
Investitionsfolgeerträge			
(Minderaufwendungen / Mehrerträge aus der Investition)			
Mietzinseinnahmen durch Vermietung nicht benötigter Flächen		-95'200	-95'200
Netto-Investitionsfolgekosten			
Total jährlich Folgekosten der Investition zulasten der Erfolgsrechnung		615'930	615'930



INFORMATION GEMEINDEFINANZEN

LIEGENSCHAFTEN IM FINANZ- UND VERWALTUNGSVERMÖGEN

ÜBERSICHT ÜBER DIE WICHTIGSTEN ASPEKTE

Mai 2007

Nr. 02/07

INHALTSVERZEICHNIS

A.	LIEGENSCHAFTEN IM FINANZVERMÖGEN	1
1.	Allgemein	1
2.	Bilanzierung	1
3.	Bewertung	1
3.1.	Nichtüberbaute Liegenschaften	2
3.2.	Überbaute Liegenschaften	2
3.3.	Grundeigentum mit Baurechten	3
3.4.	Grundeigentumsanteile	3
3.5.	Spezielles Grundeigentum	3
3.6.	Abschreibungen	4
3.7.	Periodizität	4
B.	LIEGENSCHAFTEN IM VERWALTUNGSVERMÖGEN	4
1.	Allgemein	4
2.	Bilanzierung	4
3.	Bewertung	5
C.	ÜBERTRAGUNGEN VON VERMÖGENSWERTEN	5
1.	Übertragungen ins Verwaltungsvermögen	5
2.	Übertragungen ins Finanzvermögen	5
3.	Veräusserungen	6
D.	LIEGENSCHAFTENINVENTAR	6
E.	BUCHUNGEN	6
1.	Konten	6
2.	Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	7
3.	Übertrag vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen	7
4.	Veräusserung von Finanzvermögen	8
5.	Veräusserung von Verwaltungsvermögen	8
6.	Erwerb von Finanzliegenschaften	9
7.	Umbau von Finanzliegenschaften	9
F.	SPEZIELLE GRUNDSTÜCKE	10
1.	Waldungen und Grundstücke in der Freihalte- und Erholungszone	10
2.	Grundstücke in der Landwirtschaftszone	10
G.	BEGRIFFE	11
H.	KONTAKT	12

A. LIEGENSCHAFTEN IM FINANZVERMÖGEN

1. Allgemein

Das Finanzvermögen umfasst alle Aktiven einer Gemeinde, über welche sie nach kaufmännischen Grundsätzen verfügen kann und die realisierbar sind. Realisierbar heisst verwertbar ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Zum Grundeigentum des Finanzvermögens gehören unüberbaute Grundstücke (Landreserven), überbaute jederzeit veräusserbare Liegenschaften (Wohnungsbauten, Stockwerkeigentum) sowie Baurechte.

Grundeigentum
FHG § 11 Abs. 2
KSGH § 41 Abs. 2

Bei der Zuordnung zum Finanzvermögen ist zu entscheiden, ob der Vermögenswert tatsächlich eine Kapitalanlage darstellt oder ob er in seinem Schwerpunkt der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient.

Kapitalanlagen

Der Bilanzwert des Grundeigentums des Finanzvermögens wird verzinst. Massgebend ist der Wert der Eröffnungsbilanz des Rechnungsjahres. Die Zinsbelastung wird mit dem vorgegebenen Zinssatz von momentanen 3.75 % berechnet (Rendite).

Verzinsung
VGH §§ 24 f

Die Mieterträge dieser Kapitalanlagen sollten grundsätzlich die Betriebskosten einschliesslich Zinskosten decken.

Eine Optimierung der Liegenschaftenerträge kann darin bestehen, laufend defizitäre Liegenschaften zu veräussern oder sich von langfristig nicht benötigten Landreserven zu trennen, was letztlich zu einer Entlastung des Gemeindehaushaltes führt.

2. Bilanzierung

Für bauliche Massnahmen mit Investitionscharakter in Liegenschaften des Finanzvermögens wird ein Verpflichtungskredit eingeholt. Die Zuständigkeit richtet sich dabei jedoch nicht nach der Limite für Ausgabenkredite, sondern für Grundstücksgeschäfte. Für die Bewilligung ist die Gemeindeversammlung zuständig sofern die Gemeindeordnung nichts anderes bestimmt. Wertvermehrnde Investitionen (dazu gehören auch Erschliessungskosten) werden auf dem betreffenden Liegenschaftenkonto aktiviert. Nach der Vornahme baulicher Massnahmen mit Investitionscharakter erfolgt eine Neubewertung der Liegenschaft.

Bauliche Massnahmen
KSGH § 42

Baulicher Unterhalt an Liegenschaften zur Substanzerhaltung wird der Laufenden Rechnung als gebundene Ausgabe belastet.

3. Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen hat nach kaufmännischen Grundsätzen gemäss den nachfolgend aufgeführten Regeln zu erfolgen. Wertbeeinflussende Faktoren, wie Erschliessungsgrad, Rechte und Lasten (z.B. Nutzungsbeschränkungen, Altlasten, latente Steuerlasten) können angemessen berücksichtigt werden.

Bewertung
GG § 136
VGH § 16

Es gelten die folgenden Bewertungsvorschriften:

3.1. Nichtüberbaute Liegenschaften

Handbuch Kapitel 11

- **Innerhalb der Bauzone**

Die Bewertung erfolgt zum Verkehrswert (Handelswert).

Bei Fehlen eines aktuellen Handelswertes erfolgt sie zum Landwert für unbebaute Grundstücke der entsprechenden Lageklasse gemäss Weisung des Regierungsrates vom 19.03.2003 an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2003, Anhang, Ziffern 10, 14, 15 (LS 631.32).

- **Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten**

Die Bewertung erfolgt zum Verkehrswert. Bei Fehlen eines aktuellen Preises erfolgt die Bewertung mindestens zum halben Handelswert von vergleichbarem Bauland.

- **Innerhalb der Reservezone**

Die Bewertung erfolgt zum Verkehrswert.

- **Ausserhalb der Bauzone**

Die Bewertung erfolgt zum Verkehrswert, mindestens jedoch zum Preis von Fr. 2.00 pro Quadratmeter. Dabei sind die speziellen Bestimmungen zum Erwerb von Landwirtschaftsland zu beachten (siehe Kapitel F).

- **Neuerwerbungen**

Die Bewertung bei Neuerwerbung erfolgt zum Kaufpreis, wenn dieser dem Verkehrswert entspricht. Ist der Kaufpreis höher als der ortsübliche Verkehrswert, ist eine entsprechende Abschreibung vorzunehmen. Dabei darf jedoch der Mindestwert nicht unterschritten werden.

3.2. Überbaute Liegenschaften

Handbuch Kapitel 11

- **Neubauten, Umbauten, Gesamtrenovationen**

Die Bewertung erfolgt zum Verkehrswert nach der Neubewertungsformel für Liegenschaften des Finanzvermögens: einfacher Realwert (Landwert plus Bauwert) zuzüglich dreifacher Ertragswert, geteilt durch 4.

Bei grossen, nur teilweise überbauten Liegenschaften ist die 1'000 m² übersteigende Fläche als unüberbaut zu bewerten, sofern die unbebaute Restfläche eine Überbauung, Veräusserung oder andere Nutzung zulässt.

- **Abbruchliegenschaften**

Liegenschaften, die zum Abbruch bestimmt sind und keinen oder einen unbedeutenden Ertrag abwerfen, werden zum reduzierten Landwert zuzüglich Basiswert 1939 bewertet.

- **Neuerwerbungen**

Die Bewertung erfolgt zum Kaufpreis, wenn dieser dem Verkehrswert entspricht. Ist der Kaufpreis höher als der ortsübliche Verkehrswert, ist eine entsprechende Abschreibung vorzunehmen. Das Bewertungsergebnis darf jedoch nicht unter den Formelwert absinken.

3.3. Grundeigentum mit Baurechten

Handbuch Kapitel 11

Die Bewertung erfolgt zum effektiven, mindestens jedoch ortsüblichen Baurechtszins, kapitalisiert mit 6 %.

Wird einem Dritten an einer Liegenschaft ein Baurecht eingeräumt, ist eine Neubewertung vorzunehmen.

3.4. Grundeigentumsanteile

Handbuch Kapitel 11

Grundbuchamtlich ausgeschiedene Miteigentumsanteile werden nach den Bestimmungen für die nichtüberbauten und überbauten Liegenschaften bewertet.

Liegenschaftsanteile, die grundbuchamtlich nicht ausgeschieden sind, werden zum kapitalisierten Ertragswert bewertet.

3.5. Spezielles Grundeigentum

- **Landwirtschaftliche Heimwesen**

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach den Bestimmungen für nichtüberbaute und überbaute Liegenschaften. Alternativ kann das Ergebnis von auf die Bewertung von landwirtschaftlichen Heimwesen spezialisierten Fachverbänden übernommen werden, sofern die Bewertung nicht mehr als fünf Jahre zurückliegt. Allfälliges Bauland ist als solches zu bewerten.

- **Ausserkantonale Liegenschaften**

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach den üblichen Bestimmungen. Falls eine Höherwertung resultiert und diese im betreffenden Kanton zu einer höheren Besteuerung führen würde, kann auf die Aufwertung verzichtet werden.

3.6. Abschreibungen

Abschreibungen sind vorzunehmen, wenn Verluste oder wesentliche Wertminderungen eingetreten sind. Übersteigt der alte Bilanzwert zusammen mit den Investitionsausgaben den neu ermittelten Verkehrswert, wird zulasten der Laufenden Rechnung die entsprechende Abschreibung vorgenommen.

Abschreibungen
GG § 136
VGH § 16
VGH § 19

Wenn die ganze Abschreibung im Rechnungsjahr nicht tragbar ist, kann sie auf mehrere Jahre verteilt werden; in diesem Fall richten sich die Abschreibungen nach den Bestimmungen über die Abschreibungen des Verwaltungsvermögens (siehe Kapitel B./3.).

3.7. Periodizität

Die Liegenschaften des Finanzvermögens sind jeweils auf den Zeitpunkt der Bilanzierung auf den tatsächlichen Wert zu überprüfen. Eine generelle Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens hat nach längstens zehn Jahren, jeweils auf Weisung der Direktion der Justiz und des Innern, zu erfolgen. Die periodische Neubewertung ist notwendig, da die Bewertungsbestimmungen keine laufende Anpassung der Bilanzwerte sämtlicher Liegenschaften des Finanzvermögens an die aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse vorsehen.

Zeitpunkt Neubewertung
VGH § 16

Neubewertungen von Liegenschaften im Finanzvermögen haben ausserdem im Zeitpunkt nach der Erstellung von Neubauten, Umbauten, Gesamtrenovationen sowie bei der Einrichtung eines Baurechtes zu erfolgen.

B. LIEGENSCHAFTEN IM VERWALTUNGSVERMÖGEN

1. Allgemein

Liegenschaften im Verwaltungsvermögen dienen unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung (z.B. Gemeindehaus, Schulhäuser, Wegparzellen etc.).

2. Bilanzierung

Das Verwaltungsvermögen wird zum jeweiligen Restbuchwert bilanziert.

3. Bewertung

Der Wert der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen ergibt sich aus der Aktivierung der Nettoinvestitionen, vermindert um die Abschreibungen.

Die ordentlichen Abschreibungen werden vom Bilanzwert zu Beginn des Rechnungsjahrs, zuzüglich der Nettoinvestitionen des Rechnungsjahrs, berechnet. Sie betragen bei Liegenschaften im Verwaltungsvermögen 10 % (Sachgüter). Auf Liegenschaften im Verwaltungsvermögen können zusätzliche Abschreibungen vorgenommen werden, soweit kein Bilanzfehlbetrag entsteht. Zusätzliche Abschreibungen müssen im Voranschlag enthalten sein und in der Jahresrechnung verbucht werden. Sie sind jedoch im Umfange zu verringern, als sie einen Bilanzfehlbetrag verursachen würden.

Abschreibungen
GG § 137 Abs. 2 und 4
VGH § 20 und 21

C. ÜBERTRAGUNGEN VON VERMÖGENSWERTEN

1. Übertragungen ins Verwaltungsvermögen

Bei Übertragungen von Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen kann diesen neben dem Bilanzwert eine angemessene Verzinsung belastet werden. Der Übertragungswert darf jedoch den Verkehrswert nicht übersteigen.

Übertragung
FHG § 15 Abs. 2
KSGH § 46 Abs. 1

Die Liegenschaft im Verwaltungsvermögen muss der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.

Für die Übertragung ist ein Beschluss (Verpflichtungskredit) des zuständigen Organs notwendig. In den Verpflichtungskredit werden alle Aufwendungen einschliesslich der wesentlichen Eigenleistungen der Gemeinde eingestellt.

Verpflichtungskredit
VGH § 2

2. Übertragungen ins Finanzvermögen

Liegenschaften, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, werden mit dem Restbuchwert vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen. Anschliessend erfolgt eine Neubewertung der Liegenschaft.

Übertragung
FHG § 15 Abs. 4
VGH § 46 Abs. 2

Für die Überführung braucht es einen Beschluss der Gemeindevorstanderschaft der festhält, dass die Liegenschaft keine öffentliche Aufgabe mehr erfüllt. Von Seiten des Gemeindeamtes braucht es für die Überführung von Vermögenswerten vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen keine Genehmigung.

Beschluss

Buchgewinne aus einer Übertragung werden in der Laufenden Rechnung erfasst.

3. Veräusserungen

Die Veräusserung von Liegenschaften an Dritte erfolgt zum Verkehrswert, sofern damit keine öffentlichen Interessen verbunden sind. Buchgewinne und Buchverluste werden in der Laufenden Rechnung erfasst. Liegenschaften des Verwaltungsvermögens sind vor dem Verkauf ins Finanzvermögen zu übertragen.

Veräusserungen
KSGH § 47

D. LIEGENSCHAFTENINVENTAR

Das Inventar der nichtüberbauten Liegenschaften enthält die Bezeichnung und Lage, die Katasternummer, Grösse, Kaufdatum und Kaufpreis, Zonenpreis und ortsüblicher Verkehrswert pro Quadratmeter sowie die Belastungen.

Nichtüberbaute Liegenschaften
KSGH § 101

Das Inventar der überbauten Liegenschaften (Hochbauten) enthält die Bezeichnung und Lage, Katasternummer, Kaufdatum, Erstellungsdatum, Kaufpreis und Erstellungskosten, Grundstückgrösse und Zonenpreis pro Quadratmeter, Gebäudeversicherungsnummer und Basiswert, Verkehrswert sowie die Belastungen.

Überbaute Liegenschaften
KSGH § 102

Bei überbauten und nichtüberbauten Liegenschaften des Finanzvermögens wird der Bilanzwert pro Objekt, bei solchen des Verwaltungsvermögens der Restbuchwert insgesamt eingesetzt.

E. BUCHUNGEN

1. Konten

Übersicht über die im Zusammenhang mit der Verbuchung von Liegenschaftengeschäften relevanten Konten:

Kontonummer	Bezeichnung
941.	<i>Buchgewinne und -verluste</i>
3305	Buchverluste von Sachwertanlagen des Finanzvermögens
4240	Buchgewinne von Sachwertanlagen des Finanzvermögens
942.	<i>Grundeigentum Finanzvermögen</i>
70xx	Grundeigentum Finanzvermögen (Ausgaben)
7090	Erwerbs- und Verkaufsnebenkosten
7920	Übertragung Buchgewinne in die Laufende Rechnung
8920	Übertragung Buchverluste in die Laufende Rechnung
80xx	Grundeigentum Finanzvermögen (Einnahmen)

990.	Abschreibungen
3305	Abschreibungen Sachwertanlagen Finanzvermögen, überbewertetes Grundeigentum
999.	Abschluss
5900	Passivierung der Einnahmen
6900	Aktivierte Ausgaben
7910	Übertragungen in das Finanzvermögen (Abgänge)
8910	Übertragungen in das Finanzvermögen (Zugänge)
xxx.	Aufgabenbereich (funktionale Gliederung)
50xx	Sachgüter (Ausgaben)
60xx	Sachgüter (Einnahmen)
100x.xx	Flüssige Mittel
1023.xx	Grundeigentum
1023.99	Überbewertetes Grundeigentum
114x.xx	Sachgüter

2. Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Eine Liegenschaft des Finanzvermögens (FV) wird zum Buchwert oder zum Verrechnungspreis (Bilanzwert zuzüglich einer angemessenen Verzinsung) ins Verwaltungsvermögen (VV) übertragen.

Buchungsbeispiele
Handbuch Kapitel 28

Beispiel: Eine Liegenschaft des Finanzvermögens, deren Buchwert 100 beträgt, wird zum Buchwert ins Verwaltungsvermögen übertragen.

Geschäftsvorfall	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
Übertragung der Liegenschaft vom FV ins VV (Bilanzwert), Ausgabe im VV und Einnahme im FV	xxx.50xx	942.80xx	100
Abgang der Liegenschaft im FV	999.7910	1023.xx	100
Aktivierung der Ausgabe im VV	114x.xx	999.6900	100

3. Übertrag vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Liegenschaften, welche keinen öffentlichen Zweck mehr erfüllen, werden vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen. Die Übertragung erfolgt zum Restbuchwert. Anschliessend erfolgt eine Neubewertung.

Beispiel: Eine Liegenschaft wird zum errechneten Restbuchwert von 50 ins Finanzvermögen übertragen, da sie keinem öffentlichen Zweck mehr dient. Hier erfolgt eine Neubewertung, welche 120 ergibt. Der Buchgewinn von 70 wird in der Laufenden Rechnung gutgeschrieben.

Geschäftsvorfall	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
Übertragung der Liegenschaft vom VV ins FV (Restbuchwert)	942.70xx	xxx.60xx	50
Passivierung Einnahme bzw. Abgang Liegenschaft im VV	999.5900	114x.xx	50
Neubewertung der Liegenschaft im FV; Zugang im FV (neuer Bilanzwert)	1023.xx	999.8910	120
Übertrag Buchgewinn	942.7920	941.4240	70

4. Veräusserung von Finanzvermögen

Beispiel: Eine Liegenschaft des Finanzvermögens mit einem Buchwert von 100 wird zum Preis von 120 verkauft. Nach Abzug der Verkaufsnebenkosten von 4 verbleibt ein Buchgewinn von 16, welcher in die Laufende Rechnung übertragen wird.

Geschäftsvorfall	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
Vereinnahmung Verkaufserlös	100x.xx	942.80xx	120
Abgang der Liegenschaft aus dem FV	999.7910	1023.xx	100
Verkaufsnebenkosten (z.B. Grundstückgewinnsteuer, Notariatskosten, Insertionskosten etc.)	942.7090	100x.xx	4
Übertrag Buchgewinn oder	942.7920	941.4240	16
Übertrag Buchverlust	941.3305	942.8920	-

5. Veräusserung von Verwaltungsvermögen

In der Praxis werden zum Verkauf vorgesehene Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen (Beschluss notwendig) im Zeitpunkt des Verkaufs ins Finanzvermögen transferiert. Die Übertragung erfolgt zum Restbuchwert und der effektive Gewinn oder Verlust wird verbucht.

Grundsätzlich müsste eine Liegenschaft, in dem Zeitpunkt ab welchem sie nicht mehr für Gemeindeaufgaben benötigt wird, ins Finanzvermögen übertragen und neu bewertet werden (§46 Abs. 2 KSGH). Dies macht aber nur Sinn, wenn ein Verkauf nicht direkt ansteht, da sonst die Verbuchung zweimal gemacht wird und der Verkaufspreis (resp. Buchgewinn/-verlust) wieder abweichen könnte.

Wird eine Liegenschaft des Verwaltungsvermögens effektiv ins Finanzvermögen überführt, erfolgt eine Neubewertung nach den Bewertungsregeln. Bei der Überführung ins Finanzvermögen sind allenfalls steuerliche Konsequenzen (im Standortkanton) zu berücksichtigen.

Die Verbuchungen erfolgen analog den Buchungssätzen unter E./3. und E./4.

Beispiel: Eine Liegenschaft des Verwaltungsvermögens, welche keinem öffentlichen Zweck mehr dient (ehemalige Abwartswohnung) wird zu 110 verkauft. Die Liegenschaft ist vollständig abgeschrieben. Die Verkaufsnebenkosten betragen 30. Der Buchgewinn von 80 wird in der Laufenden Rechnung gutgeschrieben.

Geschäftsvorfall	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
Übertragung der Liegenschaft vom VV ins FV (Restbuchwert) ⇒ fiktive Buchung	942.70xx	xxx.60xx	0
Vereinnahmung Verkaufserlös	100x.xx	942.80xx	110
Verkaufsnebenkosten (z.B. Grundstückgewinnsteuer, Notariatskosten, Insertionskosten etc.)	942.7090	100x.xx	30
Übertrag Buchgewinn	942.7920	941.4240	80

6. Erwerb von Finanzliegenschaften

Fällt der Wert einer Liegenschaft nach dem Kauf und anschliessender Neubewertung im Finanzvermögen tiefer aus als der Erwerbspreis wird die Differenz auf dem Konto „Überbewertetes Grundeigentum“ verbucht und jährlich mit 10 % des jeweiligen Restbuchwertes abgeschrieben (wenn im Rechnungsjahr tragbar, kann die ganze Abschreibung vorgenommen werden; siehe Kapitel A./3.6).

Beispiel: Die Liegenschaft wird zum Preis von 150 gekauft. Da die Liegenschaft u.a. auch zur Erhaltung des Ortsbildes erworben wurde, jedoch keinen öffentlichen Zwecken dient, wird sie nicht zum Kaufpreis ins Finanzvermögen aufgenommen, sondern neu bewertet. Das Bewertungsergebnis beträgt 90. Die Differenz wird auf dem Konto „Überbewertetes Grundeigentum“ verbucht und mit 10 % des jeweiligen Restwertes abgeschrieben.

Geschäftsvorfall	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
Ausgaben für den Liegenschaftenerwerb	942.70xx	100x.xx	150
Übertrag der Liegenschaft ins FV	1023.xx	999.8910	150
Umbuchung Anteil des überbewerteten Grundeigentums	1023.99	1023.xx	60
Abschreibung des überbewerteten Grundeigentums	990.3305	1023.99	6

7. Umbau von Finanzliegenschaften

Nach dem Umbau einer Finanzliegenschaft hat eine Neubewertung zu erfolgen. Ergibt die Neubewertung einen tieferen Liegenschaftswert als der bisherige Bilanzwert zuzüglich der Umbaukosten, wird die Differenz auf dem Konto „Überbewertetes Grundeigentum“ verbucht und im gleichen Jahr vollständig zu Lasten der Laufenden Rechnung abgeschrieben.

Beispiel: Eine Finanzliegenschaft, welche mit einem Bilanzwert von 50 zu Buche steht, wird vollständig umgebaut. Die Investitionskosten betragen 100. Die Neubewertung ergibt einen Bilanzwert von 125. Die Differenz von 25 wird im selben Rechnungsjahr vollständig zulasten der Laufenden Rechnung abgeschrieben.

Geschäftsvorfall	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
Ausgaben für den Liegenschaftenumbau	942.70xxx	100x.xx	100
Aktivierung der Umbaukosten	1023.xx	999.8910	100
Verbuchung Anteil des überbewerteten Grundeigentums	1023.99	1023.xx	25
Vollständige Abschreibung des Anteils am überbewerteten Grundeigentum	990.3305	1023.99	25

F. SPEZIELLE GRUNDSTÜCKE

1. Waldungen und Grundstücke in der Freihalte- und Erholungszone

Nichtüberbaute Liegenschaften innerhalb der Freihalte- oder Erholungszone sind in der Regel nicht realisierbar und sind dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen.

Waldgrundstücke stellen nach den Bestimmungen des harmonisierten Rechnungsmodells ebenfalls Verwaltungsvermögen dar.

2. Grundstücke in der Landwirtschaftszone

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB) regelt den Verkauf und den Erwerb von Landwirtschaftsland.

Wer ein Grundstück kaufen möchte, welches grösser als 25 Aren (2500 m²) ist, braucht eine Bewilligung. Geprüft werden folgende drei Kriterien: Der Erwerber muss die Parzelle selber bewirtschaften und dafür geeignet sein, der Preis darf nicht übersetzt sein und das Grundstück darf nicht zu weit weg vom Betriebszentrum des Erwerbers liegen. Keine Bewilligung braucht die Übertragung an Nachkommen, Ehegatten, Geschwister, Geschwisterkinder oder Eltern des Veräusserers. Die notarielle Beurkundung einer Handänderung bei Landwirtschaftsland findet nur mit der entsprechenden Bewilligung durch die Baudirektion, Abteilung Landwirtschaft statt.

Erwerb
BGBB Art. 9/61 - 69

Bei der Veräusserung eines landwirtschaftlichen Grundstückes an Dritte hat der Pächter, sofern er über ein Gewerbe verfügt und das landwirtschaftliche Grundstück seit mehr als sechs Jahren pachtet, ein

Vorkaufsrecht zu den Drittbedingungen (Geltendmachung beim Veräusserer).

Verkauf von Land eines subventionierten Betriebes: Bei einer Veräusserung von Land eines mit öffentlichen Mitteln sanierten oder erstellten Betriebes sind die dafür empfangenen Subventionen anteilmässig zurückzuerstatten.

Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt.

Erwerbspreis
BGBB Art. 66

Die Abteilung Landwirtschaft führt eine Geschäftsstatistik über die gehandelten landwirtschaftlichen Grundstücke und setzt den maximalen Preis fest. Dabei ist der Kanton in zwei Regionen (Zürcher Oberland und Unterland) unterteilt. Das Landwirtschaftsland wird zudem in vier Qualitätskategorien eingeteilt (Streuland, Wiesland, Weideland, Ackerland). Auskünfte über aktuelle Preise erteilt die Abteilung Landwirtschaft (Bodenrecht).

G. BEGRIFFE

Begriff	Erklärung
Handelswert (voller Landwert)	Aktueller Preis pro m ² , zu dem am selben Ort oder an vergleichbarer Lage gehandelt wurde. Bei Fehlen eines aktuellen Preises gilt in der Regel der Landwert für unbebaute Grundstücke der entsprechenden Lageklasse gemäss Weisung des Regierungsrates vom 19.03.2003 an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2003, Anhang, Ziffern 10, 14, 15 (LS 631.32).
Reduzierter Landwert	Fläche in m ² x Handelswert pro m ² zu 75 %
Bauwert	Letztbekannter Basiswert 1939 x Teuerungsfaktor (2007: 900%)
Realwert	Reduzierter Landwert + Bauwert
Ertragswert	Kapitalisierter effektiver Mietertrag (ohne Nebenkosten) oder kapitalisierter ortsüblicher Mietertrag (ohne Nebenkosten) Der Kapitalisierungsprozentsatz beträgt bei <ul style="list-style-type: none"> • Wohnhäusern 6 % • Geschäftshäusern 8 % • Hotels und Restaurationsbetrieben 10 %

H. KONTAKT

Bei Fragen steht die Abteilung Gemeindefinanzen gerne zur Verfügung:

Andreas Hrachowy, Wissenschaftlicher Mitarbeiter

E-Mail: andreas.hrachowy (at) ji.zh.ch

Telefon: 043 259 83 54