

F3.03	Finanzverwaltung, Disposition	226
F3.03.01	Aktiven, Beteiligungen	
	Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen	2024-352

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 Baurechtszins, 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 anteilmässig dem Finanz- und dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden, erfolgt die Bewertung des Anteils im Finanzvermögen zum Ertragswert gemäss den Bestimmungen von grundbuchamtlich nicht ausgeschiedenen Grundeigentumsanteilen.

Erwägungen Neubewertung per 1. Januar 2024

Die letzte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen fand per 1. Januar 2019 statt. Die systematische Neubewertung erfolgt damit auf den 1. Januar 2024.

Im Rahmen der systematischen Neubewertung wurde festgestellt, dass das Grundstück Kat.-Nr. 4508 (Baurechtsvertrag mit SUVA) nicht unter Grundstücke FV mit Baurechten bilanziert ist. Nach Unterzeichnung des Baurechtsvertrags Ende September 2019 ging diese Übertragung mit einer entsprechenden Neubewertung vergessen. Die erforderliche Umbuchung wurde per 1. Januar 2024 nachgeholt. Die Neubewertung erfolgt nun mit diesem Beschluss.

Ausnahmen

Von der Neubewertung sind ausgenommen:

- Liegenschaften, bei denen am 1. Januar 2024 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): **Keine**

Bewertungsergebnisse

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

Sachkonto	Sachanlagen FV	positive Wertänderungen	negative Wertänderungen	Total Wertänderungen
1080.00.00	Grundstücke FV	309'349.00	0.00	309'349.00
1080.10.00	Grundstücke FV mit Baurechten	0.00	-1'008'600.00	-1'008'600.00
1084.00.00	Gebäude FV	39'000.00	0.00	39'000.00
1084.10.00	Grundeigentumsanteile FV	0.00	0.00	0.00
Total	Total	348'349.00	-1'008'600.00	-660'251.00

Nach Abschluss der Neubewertung weist das Grundeigentum Finanzvermögen per 1. Januar 2024 folgende Bilanzwerte aus:

Sachkonto	Sachanlagen FV	Bilanzwert per 31.12.2023	Bilanzwert per 1.1.2024	Total Wertänderungen
1080.00	Grundstücke FV	5'906'377.00	4'353'726.00	-1'552'651.00
1080.10	Grundstücke FV mit Baurechten	0.00	853'400.00	853'400.00
1084.00	Gebäude FV	105'000.00	144'000.00	39'000.00
1084.10	Grundeigentumsanteile FV	0.00	0.00	0.00
1087.00	Anlagen im Bau FV	0.00	0.00	-
Total		6'011'377.00	5'351'126.00	-660'251.00

Wertänderung

(-) negative Wertberichtigung

(+) positive Wertberichtigung

B e s c h l u s s :

1. Die per 1. Januar 2024 rückwirkend durchgeführte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen wird genehmigt. Systematische Neubewertungen erfolgen immer per 1. Januar des jeweiligen Jahres.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) baumgartner & wüst gmbh, Haldenrain 4, 8306 Brüttisellen
 - b) RPK Embrach, Ralph Weber, Präsident, Schützenhausstrasse 51, 8424 Embrach
 - c) F3.03.01

PROTOKOLL
Gemeinderat

Sitzung vom 2. Dezember 2024

4

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 4. Dezember 2024

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber