

finanzen
044 835 82 70
finanzen@dietlikon.org

Protokollauszug vom 28.11.2023

2023-198 10.03.8 Liegenschaftenbewertungen
Finanzen; Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen per 01.01.2023

a) 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 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.

b) Neubewertung per 1. Januar 2023

Die letzte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen fand per 1. Januar 2019 statt. Die systematische Neubewertung erfolgt damit auf den 1. Januar 2023.

c) 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	Grundstücke FV		-700.00	-700.00
1084.00	Gebäude FV	322'699.90		322'699.90
Total	Total	322'699.90	-700.00	321'999.90

Nach Abschluss der Neubewertung weist das Grundeigentum Finanzvermögen per 1. Januar 2023 folgende Bilanzwerte aus:

Sachkonto	Sachanlagen FV	Bilanzwert per 31.12.2022	Bilanzwert per 1.1.2023	Total Wertänderungen
1080.00	Grundstücke FV	14'692'348.00	14'691'648.00	-700.00
1084.00	Gebäude FV	12'465'158.10	12'787'858.00	322'699.90
1087.00	Anlagen im Bau FV	87'242.50	87'242.50	-
Total		27'244'748.60	27'566'748.50	321'999.90

Wertänderung
 (-) negative Wertberichtigung
 (+) positive Wertberichtigung

Die Bewertungsergebnisse werden durch die Revisionsstelle im Rahmen der Revision der Jahresrechnung 2023 geprüft.

Beschluss

1. Die per 1. Januar 2023 durch die Finanzverwaltung durchgeführte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen wird im Sinne von lit. c) der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Revisionsstelle (BDO AG), susanne.scalia@bdo.ch
 - Finanzvorstand
 - RGPK (zur Information)
 - Finanzen (zum Vollzug)
 - Akten

Gemeinderat

Philipp Flach
1. Vizepräsident

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: