




Kanton Zürich  
 Direktion der Justiz und des Innern  
**Gemeindeamt**

## Umgang mit Grundstücken unter HRM2

Bewertungsvorschriften und -problematiken bei Grundstücken  
 im Verwaltungsvermögen

Arbeitstagung KKAG / CACSGC  
 Bern, 18. September 2014, Andreas Hrachowy

GEMEINDEAMT

## Bewertung HRM2

---

### Grundstücke und Gebäude FV

Die Bewertung der Anlagen im Finanzvermögen erfolgt beim Erstzugang zum Anschaffungswert, Folgebewertungen erfolgen zum Verkehrswert.  
 FE-Nr. 12, Ziffer 3


### Grundstücke und Gebäude VV


Die Bewertung der Anlagen im Verwaltungsvermögen erfolgt beim Erstzugang zum Anschaffungswert; danach werden sie planmässig abgeschrieben.  
 FE-Nr. 12, Ziffer 4

Die Abschreibung erfolgt auf Basis der Nutzungsdauern nach Anlagekategorie:  
 FE-Nr. 12 Ziffer 6

Grundstücke	▶ keine Abschreibung
Gebäude, Hochbauten	▶ 25 - 50 Jahre

Tabelle 13, Abschreibungssätze je Anlagekategorie





GEMEINDEAMT

## Bewertung KKAG - Empfehlung

---

### Grundstücke und Gebäude FV

Die Bewertung der Anlagen im Finanzvermögen erfolgt beim Erstzugang zum Anschaffungswert, Folgebewertungen erfolgen zum Verkehrswert.  
FE-Nr. 12, Ziffer 3

### Grundstücke und Gebäude VV


Die Bewertung der Anlagen im Verwaltungsvermögen erfolgt beim Erstzugang zum Anschaffungswert; danach werden sie planmässig abgeschrieben.  
FE-Nr. 12, Ziffer 4

Die Abschreibung erfolgt auf Basis der Nutzungsdauern nach Anlagekategorie:  
FE-Nr. 12 Ziffer 6

Grundstücke	▶ 40 Jahre, nichtüberbaute Grundstücke
	▶ Grundstücke von Strassen, Wald, Alpen: entsprechende Nutzungsdauer
Gebäude, Hochbauten	▶ 33 Jahre, inkl. Grundstücke

Arbeitspapier Anlagenbuchhaltung, Investitionsrechnung

2



GEMEINDEAMT

## Bewertung KKAG - Empfehlung

---

### Grundstücke und Gebäude FV

**Detaillierte Bewertungsvorgaben** zur Ermittlung des Verkehrswertes zu:

- Liegenschaften (Grundstück und Gebäude)
- nicht überbaute Grundstücke
- leer stehende Liegenschaften, Abbruchliegenschaften
- Grundeigentumsanteile
- Grundstücke im Baurecht
- Grundstücke in der Landwirtschaftszone
- nicht wirtschaftlich nutzbare Grundstücke

### Grundstücke und Gebäude VV

**Generelle Bewertungsvorgaben** für das Verwaltungsvermögen:

- Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
- **Entstehen keine Kosten bzw. wurde kein Preis bezahlt, wird der Verkehrswert als Anschaffungskosten bilanziert.**
- Vorgaben zu den Nutzungsdauern
- Wertberichtigungen bei dauernden Wertminderungen

3



GEMEINDEAMT

## Fallbeispiel 1

### Ausgangslage

Eine privatrechtliche Stiftung betreibt ein grösseres Festlokal. Die anstehenden hohen Investitionskosten können durch die Stiftung nicht mehr finanziert werden. Daher entschliesst sich der Stiftungsrat die Stiftung per Ende 2013 zu liquidieren. Sämtliche Aktiven und Passiven werden der Gemeinde übergeben. Die Gemeinde entscheidet das Festlokal als Gemeindeaufgabe ab dem 1. Januar 2014 weiterzuführen.

Per 31. Dezember 2013 ist in der Bilanz der Stiftung die Liegenschaft mit dem Wert von Fr. 230'000.00 bilanziert. Das Grundstück ist ca. 6'640 m<sup>2</sup> gross und befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten.



4



GEMEINDEAMT

## Fallbeispiel 1

### Lösungsansätze

#### Bewertung zum Verkehrswert - HRM2

<b>Landwert</b>	<b>Fr. 722'100.00</b>	keine Abschreibung
<b>Gebäudewert</b> (Versicherungswert)	<b>Fr. 2'583'500.00</b>	
Jährliche Abschreibung von	Fr. 78'287	Nutzungsdauer 33 Jahre
	Fr. 516'700	Restnutzungsdauer 5 Jahre

#### Bewertung zum Verkehrswert - KKAG

Verkehrswertformel ZH: (Realwert + 3 x Ertragswert) / 4

Landwert	Fr. 722'100.00	
Gebäudewert (Versicherungswert)	Fr. 2'583'500.00	
Ertragswert	Fr. 1'016'000.00	
<b>Verkehrswert</b>	<b>Fr. 1'588'000.00</b>	
Jährliche Abschreibung von	Fr. 48'121	Nutzungsdauer 33 Jahre
	Fr. 317'600	Restnutzungsdauer 5 Jahre

#### Übernahme Restbuchwert

<b>Bilanzwert</b>	<b>230'000.00</b>	
Jährliche Abschreibung von	Fr. 46'000	Restnutzungsdauer 5 Jahre bis zur nächsten Sanierung



5




## Fallbeispiel 1

---

### Kritikpunkte

- Keine Marktwerte für das Verwaltungsvermögen
- Alte Betrachtungsweise aus dem HRM1
- Unklarer Umgang mit der Nutzungsdauer
- Fehlende Beurteilungskriterien zu Wertberichtigungen


6




## Fallbeispiel 2


---

### Ausgangslage

In einer Gemeinde wird ein unüberbautes Grundstück in der Wohnzone in die Freihaltezone umgezont. Die Gemeinde überführt das Grundstück daraufhin vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen. Gemäss den Vorgaben erfolgt die Überführung ins Verwaltungsvermögen zum Buchwert.

Das Grundstück ist 4'590 m<sup>2</sup> gross und im Finanzvermögen zum Wert von Fr. 6'242'400.00 bilanziert (Fr. 1'360.00 pro m<sup>2</sup>; Steuerwert, Lageklasse 2).




7



GEMEINDEFÜRSORGEAMT

## Fallbeispiel 2

---

### Lösungsansätze

**Bewertung zu Anschaffungskosten - HRM2**

**Bilanzwert** Fr. 6'242'400.00 keine Abschreibung

**Bewertung zu Anschaffungskosten - KKAG**


**Bilanzwert** Fr. 6'242'400.00  
 Jährliche Abschreibung von Fr. 156'060.00 Nutzungsdauer 40 Jahre

**Bewertung aufgrund dauernder Wertminderung**

Landwert: Fr. 8.00 / m2 für Kulturland

**Bilanzwert** Fr. 36'720 keine Abschreibung  
 Wertberichtigung von Fr. 6'205'680

8




GEMEINDEFÜRSORGEAMT

## Fazit

---

- Klare Bewertungsvorschriften für Liegenschaften im Finanzvermögen
- Die Trennung zwischen Grundstück und Gebäude bringt Unklarheiten bei der Bewertung im Verwaltungsvermögen
- Fehlende Vorgaben zur Ermittlung des „Verkehrswerts“ im Verwaltungsvermögen
- **Lösungsansätze:**
  - Gebäude des Verwaltungsvermögens:  
Kapitalisierter Ertragswert; Abschreibung über Restnutzungsdauer
  - Grundstücke des Verwaltungsvermögens:  
Zonenmodell

9



GEMEINDEAMT

## Fazit

---

### Zonenmodell für die Bewertung von nicht überbauten Grundstücken im Verwaltungsvermögen

Grundstücke in	Bewertung
Bauzonen*	Handelswert
Zone für öffentliche Bauten*	Halber Handelswert von Industrie- und Gewerbebauland
Landwirtschaftszonen*	Handelswert für Kulturland
Schutz- und Erholungszonen: Freihaltezone, Naturschutzgebiete, Bio- und Geotope	Bewertung zu Null Franken; bauliche Massnahmen werden gemäss der Nutzungsdauer für übrige Tiefbauten abgeschrieben

\* Analog Bewertung im Finanzvermögen

