



Journée de travail – Lucerne 13.09.2012

Workshop A1 Réévaluation du patrimoine administratif et financier

Question 1: patrimoine administratif

Réévaluation (revalorisation) oui ou non?

- Oui (AG, NW, ZH) ...1.
- Non (BL, BE, GL, SG, SO, TG, UR) ...10.

Question 2:

En cas de réévaluation (revalorisation) du patrimoine administratif:

Comment est traitée la réserve de retraitement?

- Imputer au capital propre lors de l'adaptation à la fin de l'année ?

Ja: 1

- Laisser à disposition pour financer les amortissements élevés en raison de la réévaluation (dissolution dans un délai de 10 ans)

Ja: 10

Question 3:

Réserve liée au retraitement du patrimoine financier:

comment est traitée la réserve?

- La réserve de réévaluation du PF (cpte 2960) du 31 décembre est dissoute et virée au compte 2999 «fortune nette» [information supplémentaire du CSCCP]

oui: ...1...

- La réserve de réévaluation du PF reste au compte 2960 pendant 5 ans pour être dissoute en faveur de la fortune nette (2999) dans un délai de 5 ans [recommandation du groupe intercantonal de coordination du MCH2]

oui: ...10

Question 4: Réévaluation du patrimoine financier

Sur quelles bases ou méthodes faut-il estimer les valeurs des immeubles du patrimoine financier?

- Méthode ZH
- Méthode BE
- Méthode AG
- Évaluations par des spécialistes selon les méthodes reconnues.

Réponse: Des recommandations avec des gammes des valeurs par catégorie et genre seraient utiles (résultant comme synthèse des différentes méthodes des cantons)

Question 5: Quelle est le niveau minimal de capital au bilan (de la fortune nette)?

- 30 % des charges totales (AG)
- ZH: maximaler Aufwandüberschuss: 10 % des Eigenkapitals (fortune nette)
- 200 % des impôts à 100 % (capacité fiscale – Steuerkraft)
- ..
- .

Réponse: Une recommandation pour des règles selon les expériences est nécessaire

Bases:
Manuel MCH2 CDF – CSPCP – CACSFC (group de coordination)

Recommandation N° 19.1:
Norme minimale: Le **patrimoine financier** est réévalué sur la base des valeurs vénales

- Note explicative, point 8: Les réserves destinées à la réévaluation sont utilisées pour les futures réévaluations du patrimoine financier
 - ❑ CSPCP: Complément à la recommandation No 19 - Procédure lors du passage au modèle MCH2
 - A Lors du passage au MCH2 le patrimoine financier est réévalué. Il résulte une réserve liée au retraitement du patrimoine financier, compte 2960
 - B La comptabilisation des réévaluations ultérieures du patrimoine financier influence le résultat d'exercice, conformément à la recommandation no 6
 - C Recommandation: Lors du passage au MCH2 le patrimoine financier est réévalué et le montant de la réévaluation apparaît dans le compte 2960 « Réserve liée au retraitement » dans le bilan d'ouverture ; au 31 décembre suivant, cette réserve est dissoute et son solde est viré au compte 2999 « Fortune nette ». La comptabilisation des réévaluations ultérieures du patrimoine financier influence le résultat de l'exercice (sans prélèvement sur la réserve).
 - ❑ Recommandation du groupe de coordination MCH2 (document de travail réévaluations, annexe 2)
 - Die interkantonale Koordinationsgruppe HRM2 gelangt zur Auffassung, dass es in der Übergangsphase angezeigt ist, sich an den übergeordneten Wortlaut von Ziff. 8 FE 19 zu halten und die engere Auslegung C des SRS erst in einer späteren Phase umzusetzen.
 - Grund: Dimension der Neubewertungsreserve (Kt BE ca. Fr. 1 Mia.) würde zu einem überhöhten Eigenkapital führen, was falsche Anreize für Steuerfussreduktionen auslösen würde.
 - Empfehlung: 5-jährige Sperrfrist für die Auflösung der Neubewertungsreserve mit anschliessend über 5 Jahre gestaffelter Auflösung

13.09.2012

CACSFC - KKAG

7

Bases:
Manuel MCH2 CDF – CSPCP – CACSFC (group de coordination)

Recommandation N° 19.2:
Selon la norme minimale, le **patrimoine administratif** ne doit pas être réévalué

Recommandation N° 19.4: Une réévaluation est facultative

Notes explicatives, point 13: La réserve de réévaluation (295) sert à comptabiliser durant les années suivantes les amortissements - éventuellement trop élevés -, de sorte que ces amortissements n'aient pas d'effet sur les résultats et n'influent pas sous forme disproportionnée sur le coefficient d'impôt annuel au cours des années suivantes.

Exemples, Variante 1:

La réserve de réévaluation est progressivement dissoute. Il convient de déterminer la période de dissolution ainsi que les tranches annuelles de dissolution (10 ans; solution pragmatique concernant les tranches)

13.09.2012

CACSFC - KKAG

8

Décision pour une réévaluation du PA

	Cantons	Communes
AG	1	1
BE	1	
BL		
BS	1	
FR	1	1
GE	1	
GL		
JU	1	
LU	1	
NW	1	1

	Cantons	Communes
OW		
SG		
SO	1	
TG		
UR		
ZG		
ZH	1	1
Tot.	10	4
	de 17	de 17

13.09.2012

CACSFC - KKAG

9

Procédure Canton ZH

Harmonisiertes Rechnungsmodell 2 > Fachgremium > Veröffentlichungen

Veröffentlichungen

HRM2

Das Fachgremium hat zu den folgenden Themen Arbeitspapiere veröffentlicht:

- Vorsorgeverpflichtungen
- Neubewertung Verwaltungsvermögen
- Finanzausgleich

Neubewertung Verwaltungsvermögen

10. März 2011 - Das Fachgremium hat den im Vernehmlassungsbuch zu neuen Gemeindegesezt vorgeschlagenen Übergang zum neuen Rechnungsmodell überprüft. Das Arbeitspapier zeigt die verschiedenen Möglichkeiten der Neubewertung des Verwaltungsvermögens auf und dokumentiert die damit verbundenen Vor- und Nachteile. Zudem werden die Auswirkungen der neuen Rechnungslegungsgrundsätze bezüglich der Aufwertungsreserve mit den Auswirkungen auf die Bilanz und Erfolgsrechnung dargestellt.

Neubewertung Verwaltungsvermögen - Vor- und Nachteile von Varianten (PDF, 12 Seiten, 163 kB)

13.09.2012

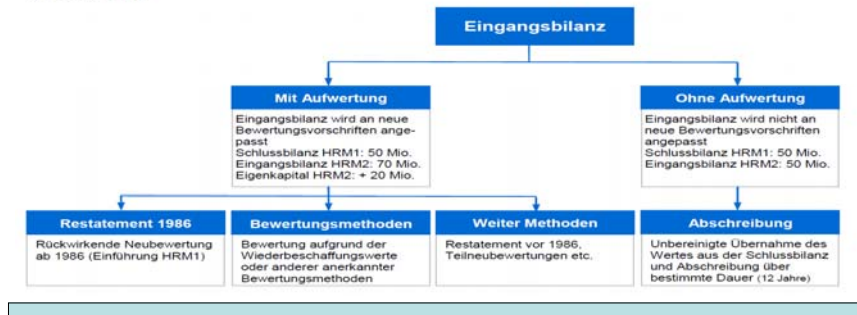
CACSFC - KKAG

10

Varianten des Restatements

Die nachfolgende Tabelle zeigt die verschiedenen Varianten des Restatements im Überblick:

Restatement



VOR- UND NACHTEILE VON VARIANTEN FÜR DIE BEHANDLUNG DES VERWALTUNGSVERMÖGENS

Variante	Beschreibung	Datengrundlagen	Vorteile	Nachteile
1 Neubewertung 1986	Neubewertung der Anlagen auf Basis der ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellkosten gemäss den Investitionsrechnungen seit 1986 Vorgeschlagene Variante zur Umstellung auf HRM2 (Mindestvorschrift), wie wenn bei der Einführung von HRM1 bereits linear über die Nutzungsdauer der Anlagengüter abgeschrieben wurde.	- Investitionsrechnungen ab 1986 (Daten im Archiv in den Jahresrechnungen vorhanden) - Inventare - ev. Bauabrechnungen - ev. Kaufabrechnungen - ev. Kontoblätter (Aufbewahrungsfrist 30 Jahre)	- Datengrundlagen vorhanden - Notwendige zeitliche Ressourcen vertretbar (gemäss Testgemeinden und Pilotgemeinden) - Kenntnisse der eigenen Gemeinde werden vertieft - Übung für Anlagenbuchhaltung (Systematik) - Neubewertung durch Verwaltung, keine externe Dienstleistungen - Konstanz in der Abschreibungsbelastung beim Übergang zum neuen System - Beibehaltung der Selbstfinanzierung - Nahe am Lebenszyklus der Anlagen	- Anlagen nicht vollständig erfasst (teilweise beträchtliche Werte vor 1986 bleiben unberücksichtigt) - Entspricht nicht vollumfänglich true and fair
2 Neubewertung nach 1986	Analog Neubewertung 1986, jedoch zu einem anderen Zeitpunkt (z. B. 10 Jahre)	- Analog Neubewertung 1986	- Weniger Aufwand als Restatement 1986	- Anlagen nicht vollständig erfasst (teilweise beträchtliche Werte bleiben unberücksichtigt) - Entspricht nicht vollumfänglich true and fair - Konstanz geht verloren

ZH

3	Neubewertung alle Jahre	Vollständige Neubewertung aller Anlagen auf Basis der ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellkosten rückwirkend zum Anschaffungs- bzw. Herstellzeitpunkt.	<ul style="list-style-type: none"> - Investitionsrechnungen ab unbestimmtem Zeitpunkt (vor 1986 Daten des alten Rechnungsmodells) - Inventare - Bauabrechnungen - Kaufabrechnungen - ev. Kontoblätter (Aufbewahrungsfrist 30 Jahre) 	<ul style="list-style-type: none"> - Anlagen vollständig erfasst - Kenntnisse der eigenen Gemeinde werden vertieft - Konstanz in der Abschreibungsbelastung beim Übergang zum neuen System - Beibehaltung der Selbstfinanzierung - Lebenszyklus der Anlagen erfasst 	<ul style="list-style-type: none"> - Datengrundlagen vor 1986 nur teilweise vorhanden - Altes Rechnungsmodell vor 1986 - Sehr zeintensiv (Datenbeschaffung) - Praktisch nicht realisierbar
4	Neubewertung anhand Bewertungsmethoden	Vollständige Neubewertung aller Anlagen auf Basis der aktuellen Wiederbeschaffungswerte (Zeitwert) mit Rückindexierung auf den effektiven Anschaffungs- bzw. Herstellzeitpunkt oder anderer anerkannter Methoden	<ul style="list-style-type: none"> - Vollständige Inventare aller Anlageobjekte - Technische Daten durch Externe notwendig (bspw. Geometer, Liegenschaftschätzer) - Effektiver Anschaffungs- bzw. Herstellzeitpunkt aller Anlagen - Inventare - Bauabrechnungen - Kaufabrechnungen - Index zur Rückindexierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Anlagen vollständig erfasst - Kenntnisse der eigenen Gemeinde werden vertieft - Konstanz in der Abschreibungsbelastung beim Übergang zum neuen System - Beibehaltung der Selbstfinanzierung - Lebenszyklus der Anlagen erfasst 	<ul style="list-style-type: none"> - Kosten für externe Dienstleistungen - Regulierungsbedarf aufgrund der Methodenvielfalt - Ausweis zu höher Werte, da effektive Kosten vor zig Jahren vermutlich tiefer waren
5	Kombination von Variante 1 und Variante 4	Grundsätzliche Neubewertung gemäss der Variante 1 Für Objekte mit hohen Werten (z.B. Liegenschaften) könnte eine Schätzung nach Variante 4 erfolgen	<ul style="list-style-type: none"> - Je nach Variante 1 und 4 	<ul style="list-style-type: none"> - Grössere Bewertungssicherheit bei grossen Einzelpositionen - Vorteile gemäss Variante 1 und 4 	<ul style="list-style-type: none"> - Nachteile gemäss Variante 1 und 4
6	Teilneubewertung	Neubewertung in einzelnen Bereichen (bspw. Hochbauten oder Eigenwirtschaftsbetriebe) Bewertung aller Anlagen der festgelegten Bereiche, wobei die Bewertungsmethode ebenfalls definiert werden muss (Variante 1 bis 4)	<ul style="list-style-type: none"> - Je nach Variante 1 bis 4 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorteil gemäss Variante 1 bis 4 - Trägt dem Umstand Rechnung, dass gewisse Teile des Verwaltungsvermögens nicht realisierbar sind 	<ul style="list-style-type: none"> - Nachteile gemäss Variante 1 bis 4 - Neubewertungsmethode muss definiert werden - Anlagen nicht vollständig erfasst - Variante vermutlich nicht realisierbar

ZH

7	Übernahme Restbuchwert	Ermittlung der Restbuchwerte der einzelnen Anlagen gemäss degressiver Abschreibungsmethode mit anschliessender linearer Abschreibung des Restbuchwerts über die Restnutzungsdauer Bestehende Regelung beim Wechsel der Abschreibungsmethode (BAV, LS 133.15)	<ul style="list-style-type: none"> - Investitionsrechnungen seit ca. 15 Jahren 	<ul style="list-style-type: none"> - Datengrundlagen vorhanden - Weniger Aufwand als Restatement 1986 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine einfache Variante - Anlagen nicht vollständig erfasst; keine kompletten Werte vorhanden (bspw. zur Gebührenverrechnung) - Tiefere Abschreibungen führen zu schlechterer Finanzierung und ev. zu Druck auf den Steuererfluss
8	Keine Neubewertung	Übernahme des Restbuchwerts im Umstellungszeitpunkt und Abschreibung nach einer vorgegebenen Methode (bspw. linear über eine bestimmte Dauer)	-	<ul style="list-style-type: none"> - Keine zeitlichen Ressourcen notwendig - Keine Doppelabschreibung 	<ul style="list-style-type: none"> - Problematik bei ergänzenden Investitionen an bestehenden Objekten - Auswirkungen auf die Refinanzierung des Anlagevermögens; ev. Einbruch des Abschreibungsniveaus - grosse Auswirkungen bei Gemeinden mit zusätzlichen Abschreibungen, kein VV vorhanden, lange Erholungszeit (Lebenszyklus von 33 Jahren) - effektive Werte nicht vorhanden (bspw. zur Gebührenverrechnung bzw. -planung); keine Anlagen erfasst; - kein Auseinandersetzen mit der Anlagenbuchhaltung bevor diese bebucht wird (Denkprozess nicht vorhanden) - Keine Informationen aus der Vergangenheit, die für die Zukunft genutzt werden können - Tiefere Abschreibungen führen ev. zu Druck auf Steuererfluss

ZH

VARIANTEN IM UMGANG MIT DER AUFWERTUNGSRESERVE

Variante	Beschreibung	Auswirkung Eigenkapital	Auswirkungen Erfolgsrechnung
1	Verrechnung mit dem Eigenkapital	Die Bewertungsergebnisse stehen als Reserve dem Gemeindefiskus im Rahmen der Haushaltsregeln (Haushaltsgleichgewicht und Aufwandsüberschuss) zur Verfügung. Es sind keine weiteren Regelungen im Umgang mit den Bewertungsergebnissen notwendig.	Entgegen der Annahmen im Handbuch HRM2 führt die Neubewertung des Verwaltungsvermögens in fast allen Fällen in den ersten Jahren nach der Umstellung zu niedrigeren oder zu gleich hohen Abschreibungen (bisherige Erfahrungen aus den Pilotgemeinden, Testgemeinden und der Staatsbuchhaltung). Im Laufe der Zeit steigen die Abschreibungen, da sich das Verwaltungsvermögen im Aufbau befindet.
2	Umgang nach HRM2 Fachempfehlung Nr. 19 (Mindeststandard)	Neubewertungsreserve Angedacht wäre gewesen, dass die Bewertungsergebnisse als zweckgebundene Reserve dem Gemeindefiskus bei Bewertungskorrekturen auf dem Finanzvermögen zur Verfügung stehen. Das Schweizerische Rechnungslegungsgremium hat in der Zwischenzeit eine Empfehlung im Umgang mit der Neubewertungsreserve Finanzvermögen erlassen. Beim Übergang zum HRM2 wird das Finanzvermögen neu bewertet und die Neubewertungsreserve in der Eröffnungsbilanz auf dem Konto 2950 ausgewiesen. Per 31.12. ist dann eine Umbuchung auf das Eigenkapitalkonto 2999 vorzunehmen, um die Neubewertungsreserve aufzulösen. Diese Empfehlung entspricht auch dem bisherigen Vorgehen bei den Gemeinden im Kanton Zürich bei der Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen. Das Bewertungsergebnis wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Aufwertungsreserve Der Umgang mit der Aufwertungsreserve wird	Die Abschreibungen werden auch für eine nachhaltige Selbstfinanzierung benötigt. Das Restatement sorgt dafür, dass die Konstanz bei den Abschreibungen im Übergang gegeben ist. Unter diesen Aspekten muss geregelt werden, wie die Aufwertungsreserve aufgelöst wird. Mögliche Varianten zur Auflösung: - Verrechnung mit dem Eigenkapital und vollständige Auflösung der Aufwertungsreserve. Die Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung unterliegen den finanzpolitischen Überlegungen der Gemeinden. - Abtragung der Aufwertungsreserve über einen vorgegebenen Zeitraum (bspw. 30 Jahre als durchschnittlicher Lebenszyklus der Anlagen). Dies führt zu einer Entlastung der Erfolgsrechnung. - Sperrung der Aufwertungsreserve über einen vorgegebenen Zeitraum mit anschließender vorgegebener Abtragung über einen bestimmten Zeitraum. Keine Verwendung der Reserve nach der Neubewertung.

ZH

Variante	Beschreibung	Auswirkung Eigenkapital	Auswirkungen Erfolgsrechnung
3	Umgang nach HRM2 Fachempfehlung Nr. 19 (True and Fair-View)	Neubewertungsreserve Umgang analog Beschreibung oben Aufwertungsreserve HRM2 beschreibt 3 Varianten im Umgang mit der Aufwertungsreserve. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass davon ausgegangen wird, dass die Neubewertung zu höheren Abschreibungen führt. Die Aufwertungsreserve soll verwendet werden, um die Belastung der Erfolgsrechnung zu reduzieren.	anschliessend Entlastung der Erfolgsrechnung ab dem Zeitpunkt indem die Abschreibungen langsam zu steigen beginnen



- Zeitplan
- Neubewertungen**
- Verwaltungsvermögen**
- Anlagenbuchhaltung

Verwaltungsvermögen

HRM2

Mit der Umstellung auf die neue Rechnungslegung HRM2 soll das Verwaltungsvermögen auf Basis der effektiven Investitionen ab 1986 neu bewertet werden.

Für die Umsetzung hat das Gemeindeforum ein entsprechendes, excelbasiertes Tool erstellt. Auf Wunsch der Gemeinden steht dieses Restatement-Tool zur **freiwilligen Anwendung** zur Verfügung. Mit dem Tool können die künftigen linearen Abschreibungen sowie die Bilanzwerte im Umstellungszeitpunkt berechnet werden. Anhand der Ergebnisse dürfen **keine buchhalterischen Anpassungen** in der Finanzbuchhaltung vorgenommen werden.

GAZ HRM2 Restatement-Tool

- Vorlage - GAZ HRM2 Restatement-Tool (V60) (Excel, 7 MB)
- Anleitung - GAZ HRM2 Restatement-Tool (V60) (PDF, 42 Seiten, 1 MB)
- Präsentation - GAZ HRM2 Restatement-Tool (PDF, 17 Seiten, 346 kB)

Hinweis: Das Restatement-Tool muss mit "Speichern unter" am lokalen Arbeitsort abgespeichert werden, da ansonsten Datenbezüge im Exceltool verloren gehen können.

ZH Restatement-Tool

Erfassung	Auswertungen	Hilfstabellen
Investitionen	Nettoinvestitionen	Basisdaten
Objektliste	Bilanzwerte	Anlagekategorien
Anlagenliste	Anlagenwerte je Bilanzkonto	Bilanzkonten
	Objektwerte	Funktionen
	Anlagenwerte je Objekt	Institutionen
	Objektwerte je Aufgabenbereich	Stichworte Funktionen
	Investitionen je Anlagekategorie	Schlüssel Funktionen
	Übernahmewerte	Schlüssel Bilanz
	Abschreibungen je Aufgabenb.	Schlüssel Anlagekategorie
	Abschreibungen je Bilanzkonto	
	Provisorische Objektliste	

RESTATEMENT



Erkenntnisse / Tipps + Tricks

- Das Restatementtool ist eine wertvolle Unterstützung beim Einstieg in das Thema Anlagebuchhaltung
- Es ist sinnvoll in grösseren Blöcken zu arbeiten
- HRM1-Kontonummern bei der Erfassung hinterfragen
- Datensicherung nach jedem Arbeitsschritt. Teilweise mehrmals täglich
- Auswertungen mit den verschiedenen Filtermöglichkeiten laufend prüfen

AG

Aufwertung des Verwaltungsvermögens

Bewertungsgrundsätze (1):

- Anschaffungswert
 - Wertberichtigung bei dauerhafter Wertminderung
 - Aufwertungsreserve
 - Erfassung der Objekte und Grundstücke der letzten 20 Jahre
-

AG

Bewertungsgrundsätze (2):

- Objekte > 20 Jahre: CHF 1
 - Grundstücke > 20 Jahre: 50% des aktuellen Verkehrswerts
 - Wald: CHF 1 pro m²
 - Spezialobjekte: CHF 1
-



Commune pilote Fislisbach (AG)

Inhalt der Anlagebuchhaltung

In-vestitions-gut	Kategorie	Abschrei-bungs-dauer	Kaufwert in CHF	Wert aktuell (2012)	Einmalige Aufwertung in CHF
Bebautes Grundstück seit 1910	Grundstücke	--	20'000	m ² * 300.00 (10'000*300 = 3 Mio. CHF)	3'000'000
Schulhaus Bau 1985	Gebäude	35 Jahre	4'000'000	Älter als 20 Jahre	1 p.m.
Schul-mobiliar, Kauf 2003	Ausstattung	5 Jahre	300'000	Älter als 5 Jahre	1 p.m.
Schul-informatik, Kauf 2011	Informatik	3 Jahre	150'000	100'000	0

Commune pilote Fislisbach (AG)

Eigenkapital - Details

Einwohnergemeinde (EG)

Grundstücke Aufwertung 20.3 Mio. Fr.
 Investitionen der lz. 20 Jahre 18.1 Mio. Fr.
 Abzüglich vorhandenes VV 3.6 Mio. Fr.
 Aufwertung VV 34.8 Mio. Fr.

EG 34.8 Mio. Fr.
 Wasser 2.5 Mio. Fr.
 Abwasser 4.7 Mio. Fr.

	1.1.2011	31.12.2011
290 Verpflichtungen bzw. Vorschüsse gegen Spezialfinanzierungen	6'115'275.00	7'049'202.99
291 Fonds	331'862.04	328'001.79
295 Aufwertungsreserve	0.00	42'070'728.10
296 Neubewertungsreserve	0.00	-874'434.65
299 Bilanzüberschuss-/fehlbetrag	2'769'972.47	3'636'565.26
29 Eigenkapital	9'217'109.51	52'210'063.49

...

Eigenkapitaldeckungsgrad

299 Bilanzüberschüsse x 100
 Laufender Aufwand

Laufender Aufwand =
 3 Aufwand
 -37 Durchlaufende Beiträge
 -38 a.o. Aufwand
 -39 Interne Verrechnungen

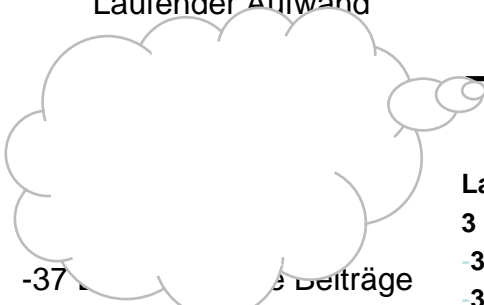


Eigenkapitaldeckungsgrad

299 Bilanzüberschüsse x 100 3'636'565.26 x 100

Laufender Aufwand 15'574'081.15

= 23 %



Laufender Aufwand	3	16'2
-37 Durchlaufende Beiträge	37	
-38 a.o. Aufwand	38	
-39 Interne Verrechnungen	39	674
		<u>15'574'081.15</u>

Was passiert wenn die Aufwertung von 14,5 Mio. in die Bilanzüberschüsse verbucht werden? 116%

ZH

GEMEINDEGESETZ - ERLÄUTERUNGEN ZUM VERNEHMLASSUNGSENTWURF

ven ermöglicht zum einen den Ausweis der tatsächlichen Vermögensverhältnisse und lässt zum anderen weiterhin eine rasche Selbstfinanzierung zu. Die Einlage ist im Budget einzustellen und trägt zum Aufbau der Reserven bei, welche dem Eigenkapital zugeordnet werden.

5.4. Aufwandüberschüsse und die Rolle des Eigenkapitals

Das Eigenkapital stellt nicht eigentliche Mittel dar, die im Bedarfsfall eingesetzt werden können. Insofern kann es kurzfristig nicht für Steuersenkungen verwendet werden, diese Möglichkeit ist erst mittel- bis langfristig gegeben. Ungeachtet dessen stellt es die Grundausrüstung des Gemeindevermögens dar, weil es der Gemeinde unbefristet zur Verfügung steht. Es trägt allfällige aus der Jahresrechnung resultierende Verluste und dient damit als Sicherheitspolster.

Im Vernehmlassungsentwurf wird auf die Festlegung eines Mindesteigenkapitals verzichtet. Es soll der kommunalen Finanzpolitik überlassen werden, die optimale Höhe unter Berücksichtigung ihres Umfeldes festzulegen. Die Vorlage schreibt jedoch vor, dass ein Abbau des Eigenkapitals und somit eine Verminderung des Sicherheitspolsters nicht uneingeschränkt geschehen darf. Der Abbau wird auf jährlich maximal 10% des Kapitals beschränkt, welches der Gemeinde frei zur Verfügung steht.

Aufgrund der zentralen Stellung der Bilanz bzw. des Eigenkapitals werden neu die Sanktionen bei Verletzung dieser Vorgabe geregelt. Sie beziehen sich nicht auf den jährlichen Ausgleich, sondern greifen erst bei einer Verletzung der Vorgaben über drei Jahre. Damit soll den konjunkturbedingten Schwankungen der Jahresergebnisse Rechnung getragen werden. Verletzt die Gemeinde nach Ablauf einer dreijährigen Frist das Haushaltsgleichgewicht weiterhin, kann sie den Mangel grundsätzlich selber beheben, indem sie im folgenden Budget für den Ausgleich des Fehlbetrages sorgt. Geschieht dies nicht, hat der Regierungsrat, im Sinne einer Ersatzvornahme, den Steuerfuss so festzulegen, dass der Fehlbetrag ausgeglichen wird.

ZH

Version de consultation du 6.10.10: > fortune nette

DIREKTION DER JUSTIZ UND DES INNERN

Gemeindegesezt

Bemerkungen

§ 99 Haushaltsgleichgewicht

¹ Der Gemeindesteuerfuss wird so festgesetzt, dass die Erfolgsrechnung jährlich ausgeglichen ist.

² Er kann tiefer angesetzt werden, wenn der budgetierte Aufwandüberschuss durch den Bilanzüberschuss und die Reserven im Eigenkapital gedeckt ist.

³ Der budgetierte Aufwandüberschuss darf höchstens 10% des Bilanzüberschusses und der Reserven im Eigenkapital betragen.

Abs 1: Obwohl die Kantonsverfassung in Art. 123 den mittelfristigen Ausgleich für die Gemeinden nicht ausschliesst, wird an der heutigen Regelung festgehalten. Die Regelung soll es den Gemeinden ermöglichen, auf die finanziellen Entwicklungen umgehend reagieren zu können.

Abs. 2: Um der Verfassung gerecht zu werden, welche die Möglichkeit eines mittelfristigen Ausgleichs vorsieht, wird der Grundsatz des Haushaltsgleichgewichts aufgeweicht. Ein Ungleichgewicht wird in einem begrenzten

Umfang toleriert. Dies gewährleistet den Einsatz von Eigenkapital in seiner Funktion als ausgleichendes Sicherheitspolster.

Abs. 3: Mit der Begrenzung des maximal budgetierbaren Aufwandüberschusses auf einen Anteil von 10 % des bestehenden Eigenkapitals wird ermöglicht, dass das Eigenkapital in Abhängigkeit der diesbezüglichen Leistungsfähigkeit der Gemeinde eingesetzt werden kann. Dadurch wird sichergestellt, dass das Eigenkapitalpolster nicht kurzfristig aufgebraucht wird.

Groupe de coordination intercantonale MCH2: PF

Conférence des autorités cantonales de surveillance des finances communales
Groupe de coordination intercantonal MCH2

Annexe 3 : Modèle d'évaluation servant à déterminer la valeur vénale

Modèle d'évaluation du canton de Zurich

L'évaluation des biens-fonds du patrimoine financier s'effectue sur la base de principes empruntés à l'économie d'entreprise, en application des règles énoncées ci-dessous. Les facteurs qui ont une incidence sur les valeurs, comme le degré de viabilisation, les droits, les charges (p. ex. restrictions d'utilisation, anciennes charges, charge fiscale) peuvent être pris en compte de manière adéquate.

Les principes d'évaluation suivants s'appliquent :

Biens-fonds non bâtis

- A l'intérieur de la zone à bâtir

L'évaluation s'effectue à la valeur vénale (valeur commerciale).

Si la valeur commerciale n'est pas disponible, l'évaluation s'effectue sur la base de la valeur applicable aux terrains non bâtis de la catégorie correspondante, selon les directives du Conseil exécutif du 19.03.2003 aux autorités fiscales relatives à l'évaluation des biens-fonds et à la fixation de la valeur locative à partir de la période fiscale 2003, annexe, chiffres 10, 14, 15 (LS 631.32).

- A l'intérieur de la zone pour des bâtiments publics

L'évaluation s'effectue à la valeur vénale. Si la valeur vénale n'est pas disponible, l'évaluation s'effectue au minimum sur la base de la moitié de la valeur vénale d'un terrain à bâtir équivalent.

- A l'intérieur de la zone réservée

L'évaluation s'effectue à la valeur vénale.

- A l'extérieur de la zone à bâtir

L'évaluation s'effectue à la valeur vénale, au minimum à Fr.2.- le mètre carré. Les dispositions spéciales applicables à l'achat de terrain agricole s'appliquent.

Nouvelles acquisitions

L'évaluation d'une nouvelle acquisition s'effectue sur la base de son prix d'achat lorsque celui-ci correspond à la valeur vénale de l'objet. Si le prix d'achat est supérieur à la valeur vénale généralement admise pour une région, un amortissement correspondant doit être effectué. L'évaluation ne peut pas être inférieure à la valeur minimale.

Biens-fonds bâtis

- Nouvelles constructions, transformations, rénovations totales

L'évaluation s'effectue à la valeur vénale selon la formule de réévaluation applicable aux biens-fonds du patrimoine financier, soit valeur réelle simple (valeur du terrain + valeur de la construction) additionnée de la valeur de rendement multipliée par trois, le tout divisé par 4.

Pour les biens-fonds importants bâtis en partie seulement, la surface dépassant 1'000 m2 doit être évaluée comme une surface non bâtie, dans la mesure où la surface restante non bâtie se prête à des constructions, une aliénation ou une autre utilisation.

- Biens-fonds à démolir

Les biens-fonds destinés à être démolis et dont le rendement est nul ou négligeable sont évalués à la valeur réduite du terrain majorée de la valeur de base 1939 (assurance d'immeuble ZH).

- Nouvelles acquisitions

Groupes de travail 2 / Réévaluations (Recommandation 6)
Compte des investissements (Recommandation 10)
Biens d'investissement / Comptabilité des immobilisations (Recommandation 12)

Page 37/39

Groupe de coordination intercantonale MCH2

Conférence des autorités cantonales de surveillance des finances communales
Groupe de coordination intercantonal MCH2

L'évaluation d'une nouvelle acquisition s'effectue sur la base de son prix d'achat lorsque celui-ci correspond à la valeur vénale de l'objet. Si le prix d'achat est supérieur à la valeur vénale généralement admise pour une région, un amortissement correspondant doit être effectué. Le résultat de l'évaluation ne peut pas être inférieur à la valeur obtenue au moyen de la formule de calcul.

Notions utilisées

Notion	Commentaire
Valeur commerciale (valeur entière du terrain)	Prix du jour par m ² , négocié au même endroit, pour une situation équivalente. En l'absence de prix du jour, l'évaluation s'effectue généralement sur la base de la valeur applicable aux terrains non bâtis de la catégorie correspondante, selon les directives du Conseil exécutif du 19.03.2003 aux autorités fiscales relatives à l'évaluation des biens-fonds et à la fixation de la valeur locative à partir de la période fiscale 2003, annexe, chiffres 10, 14, 15 (LS 631.32).
Valeur réduite du terrain	Surface en m ² x valeur commerciale par m ² à 75 %
Valeur de la construction	Dernière valeur de base connue 1939 x facteur de renchérissement (2007: 900%)
Valeur réelle	Valeur réduite du terrain + Valeur de la construction
Valeur de rendement	Produit de location effectif capitalisé (sans frais annexes) ou produit de location usuel dans la région capitalisé (sans frais annexes). Les pourcentages de capitalisation applicables sont : • Maisons d'habitation 6 % • Locaux commerciaux 8 % • Hôtels et restaurants 10 %

Modèle d'évaluation du canton de Berne

Tableau des normes applicables à la réévaluation du patrimoine financier

Type de patrimoine financier	Inscription au bilan lors du passage au modèle MCH2
Biens-fonds dans le canton de Berne	Valeur officielle x facteur 1,4 (idem canton)
Terrains dans le canton de Berne	Valeur officielle x facteur 1,4 (idem canton)
Biens-fonds agricoles	Valeur de rendement
Biens-fonds dans d'autres cantons	A clarifier par l' CAACOT
Terrains dans d'autres cantons	A clarifier par l' CAACOT
Terrains grevés d'un droit superficiel	Capitaliser les rentes du droit de superficie à 4 %
Valeurs cotées en bourse (titres)	Valeur boursière
Titres non cotés en bourse	Priorité 1 : valeur fiscale Priorité 2 : capitaliser la valeur de rendement à 6 %

Groupes de travail 2 / Réévaluations (Recommandation 6)
Compte des investissements (Recommandation 10)
Biens d'investissement / Comptabilité des immobilisations (Recommandation 12)

Page 38/39

Groupe de coordination intercantonale MCH2

Conférence des autorités cantonales de surveillance des finances communales
Groupe de coordination intercantonal MCH2

Titres à intérêt fixe	Valeur nominale
Liquidités	Valeur nominale
Avoirs	Valeur nominale, éventuellement constitution du croire
Stocks	Valeur d'acquisition / fabrication (épurer les pertes de valeur)
Installations en construction	Etat des investissements

Berne, 13.2.2009 AGR/BRR

ZH

HRM2 – Umstellungsphasen



Umstellungsphasen auf HRM2	2011 Quartal				2012 Quartal	
	1	2	3	4	1	2
Neubewertung Liegenschaften FV				■		

- Vorbereitung:
 - Beizug aktuelles Inventar Liegenschaften FV
 - Beizug der Neubewertungsunterlagen 2006 (Excel-Bewertungsbl.)
 - Anpassung der Landwerte: Neubewertungsweisung 2009 (15/502)
 - Anpassung des GVZ-Versicherungsindex (Teuerungsfaktor)
- Hilfsmittel:
 - Excel-Bewertungsblätter (überarbeitete Version 2006)
 - «Überleitungstabelle zur Eröffnungsbilanz» GAZ
- Tipps:
 - Umteilungen von Liegenschaften (VV zu FV und umgekehrt) sind im Rahmen der Neubewertung relativ einfach möglich

ZH

Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens

Basisdaten

Ziffern in Weisung 2009

10	Wohnbau
14	Bauland für Geschäftshäuser
15	Industrie-/Gewerbebau

Wohnbau Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum (Ziffer 10)							Bauland für Geschäftshäuser (Ziffer 14)				Industrie- und Gewerbebau (Ziffer 15)				
	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
Adlikon	500	410	320	-	-	-	-	280	-	-	-	140	-	-	-
Adliswil	960	880	790	700	610	-	-	500	-	-	-	370	-	-	-
Aesch	1120	880	650	-	-	-	-	730	-	-	-	490	-	-	-
Aegst am Albis	960	870	750	640	520	-	-	420	-	-	-	290	-	-	-
Affoltern am Albis	760	690	610	540	460	-	-	570	-	-	-	360	-	-	-
Altikon	470	410	350	-	-	-	-	280	-	-	-	140	-	-	-
Andelfingen	590	530	470	410	350	-	-	420	-	-	-	290	-	-	-
Bachenbülach	780	690	610	520	-	-	-	500	-	-	-	370	-	-	-
Bachs	650	530	410	-	-	-	-	280	-	-	-	140	-	-	-
Bäretswil	610	490	360	-	-	-	-	420	-	-	-	290	-	-	-
Bassersdorf	910	820	730	640	550	-	-	500	-	-	-	370	-	-	-
Bauma	460	430	390	360	320	-	-	340	-	-	-	250	-	-	-
Benken	410	360	340	310	270	-	-	280	-	-	-	140	-	-	-
Berg am Irchel	530	460	390	-	-	-	-	280	-	-	-	140	-	-	-
Bertschikon	360	300	-	-	-	-	-	340	-	-	-	250	-	-	-
Birmensdorf	970	880	780	690	590	-	-	500	-	-	-	370	-	-	-
Bonstetten	800	680	550	-	-	-	-	420	-	-	-	290	-	-	-
Boppelsen	790	710	630	-	-	-	-	420	-	-	-	290	-	-	-
Rritzen	750	670	590	-	-	-	-	420	-	-	-	290	-	-	-

13.09.2012

CACSFC - KKAG

33

BE

19

170.111

BE: Ordonnance sur les communes – Version de consultation

Annexe 2

Aut article 81, alinéa 3 et chiffre 3 des dispositions transitoires

Réévaluation du patrimoine financier

Chiffre	Nature du patrimoine financier	Inscription au bilan lors de l'introduction du MCH2
1	Biens-fonds dans le canton de Berne	Valeur officielle x facteur de 1,4
2	Terrains dans le canton de Berne	1 ^{re} priorité: surface x prix au mètre carré ¹⁾ 2 ^e priorité: valeur officielle x facteur de 1,4
3	Exploitations agricoles (biens-fonds agricoles)	Valeur officielle
4	Biens-fonds dans d'autres cantons	Valeur vénale ²⁾
5	Terrains dans d'autres cantons	Surface x prix au mètre carré ¹⁾
6	Terrains cédés en droit de superficie	Capitalisation de la rente de droit de superficie au taux effectif prévu par le contrat à un taux de 4,5 pour cent en l'absence de disposition contractuelle
7	Valeurs cotées en bourse (titres)	Valeur boursière
8	Titres non cotés en bourse	1 ^{re} priorité: valeur fiscale brute ³⁾ 2 ^e priorité: valeur de rendement capitalisée à 8 %
9	Titres à intérêt fixe	Valeur nominale
10	Disponibilités	Valeur nominale
11	Avais	Valeur nominale, constitution d'un du croire le cas échéant
12	Stocks	Prix d'acquisition/de production (tenir compte des pertes de valeur)
13	Immobilisations en cours de construction	Etat de l'investissement

1) Prix au m² lors de transactions portant sur des terrains situés au même endroit ou dans un endroit comparable
2) Valeur vénale établie selon une méthode d'évaluation éprouvée
3) Constitution: valeur d'acquisition de la première à la troisième année, valeur fiscale brute dès la quatrième année
Les valeurs patrimoniales au sens des chiffres 1 à 3 peuvent aussi être évaluées à leur valeur vénale établie
selon une méthode d'évaluation éprouvée.
Il convient d'examiner dans tous les cas si la valeur à inscrire au bilan a subi une dépréciation au sens de
l'article 81, alinéa 4.

**Ordonnance sur les communes
(Modification)**

Version destinée à la procédure de consultation (2012)

3. Réévaluation du patrimoine financier

Dès lors que les éléments du patrimoine financier n'ont, selon les prescriptions en vigueur jusqu'ici, jamais été réévalués, et qu'ils ont été inscrits au bilan à leur valeur d'acquisition ou de production, l'introduction du MCH2 et la réévaluation qui lui est liée vont mettre au jour des réserves substantielles (cf. ch. 3.1 et 3.2 des dispositions transitoires et annexe 2). Ces réserves sont estimées à plus d'un milliard de francs pour les seules communes politiques. Les gains ainsi obtenus doivent alimenter la réserve liée à la réévaluation du patrimoine financier.

Il ne serait pas judicieux de dissoudre immédiatement et en une seule fois la réserve liée à la réévaluation du patrimoine financier en faveur de l'excédent du bilan (compte 299) pour les raisons suivantes:

- l'excédent du bilan (appelé «fortune nette» jusqu'ici) est un paramètre déterminant les interventions du canton au sens du droit de la surveillance;
- l'excédent du bilan revêt également une grande importance pour les autorités communales et pour le corps électoral, notamment lors de la détermination de la quotité d'impôt: sa hausse brusque et massive peut donner l'impression que la commune se trouve dans une situation financière très favorable et faire naître des revendications tendant à une baisse de la charge fiscale, alors qu'en réalité, les finances communales ne se sont ni améliorées ni péjorées et que les ressources de la commune n'ont pas augmenté du simple fait de la réévaluation;

Neubewertung des Finanzvermögens

Bewertungsgrundsätze:

- **Anschaffungswert, Verkehrswertbewertung**
- **Periodische Anpassung der Verkehrswerte (4 Jahre)**
- **Wertberichtigung bei dauerhafter Wertminderung**
- **Neubewertungsreserve**
- **Bewertungsansätze für Verkehrswertermittlung**

AG

Liegenschaften des Finanzvermögens:

- Einfamilien-, Mehrfamilien-, Geschäftshäuser, Eigentumswohnungen, Gewerbebauten

Jahresmietwert x 100
Kapitalisierungszinssatz

- Keine separate Bilanzierung der dazugehörigen Grundstücke
-

AG

Unüberbaute Grundstücke des Finanzvermögens (1):

Fläche x Vergleichswert pro m²

- Landwirtschaftsland: Empfehlung der Abteilung Landwirtschaft des Kantons (drei Kategorien)
 - Grundstücke in der Bauzone (Wohnzone und Gewerbezone): Basispreis, welcher in der Gemeinde in den letzten 24 Monaten gehandelt wurde
-

AG

Übrige Grundstücke des Finanzvermögens:

- Nicht wirtschaftlich nutzbare Grundstücke: CHF 1
- Grundstücke, die mit Baurechten belastet sind: Basislandwert gemäss Baurechtsvertrag
- Spezialobjekte

Discussion...

Réponses aux questions