

9.0.0. 9. Ressourcen und Support / 0. Finanzen / 0. Allgemeines

## **52 Finanzen, Neubewertung Liegenschaften Finanzvermögen 2025**

---

### **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 Baurechtszinseszinses, 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

- Sitzung vom  
14. April 2025  
Geschäft-Nr. 52  
Seite 2

Für den Gemeinderat Schwerzenbach

Martin Hermann  
Gemeindepräsident

Martin Noser  
Gemeindeschreiber