

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 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

**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderates**

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

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

Die letzte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen fand per 1. Januar 2019 statt. Die systematische Neubewertung erfolgt damit rückwirkend auf den 1. Januar 2025.

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

– Nichtüberbaute Liegenschaften	Nichts	Fr. 0.00
– Überbaute Liegenschaften	Gewinn + Fr. 24'006.26	
– Grundeigentum mit Baurechten	Gewinn + Fr. 119'500.00	

Total Gewinn aus Neubewertung + Fr. 143'506.26

Der Gemeinderat Schwerzenbach beschliesst

1. Die per 1. Januar 2025 durchgeführte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen wird genehmigt.

Öffentlichkeit und Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Medienmitteilung
3. Kurztext für die Medienmitteilung: Die Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen ist mindestens einmal in einer Legislaturperiode notwendig. Die letzte Neubewertung fand per 1. Januar 2019 statt. Der Gemeinderat hat die Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen rückwirkend auf den 1. Januar 2025 bewilligt.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Ivar Schmutz, Finanzvorstand

Mitteilung an

- Rechnungsprüfungskommission
- Gemeindepräsident
- Finanzvorstand
- Abteilung Finanzen



Auszug aus dem Protokoll

des Gemeinderates

Sitzung vom

14. April 2025

Geschäft-Nr. 52

Seite 3

Für den Gemeinderat Schwerzenbach

Martin Hermann
Gemeindepräsident

Martin Noser
Gemeindeschreiber