



Protokollauszug
24. Sitzung vom 16. Dezember 2020

287/2020 10.03.80 Neubewertung Finanzvermögen 2020
Neubewertung des Grundeigentums Finanzvermögen per
1. Januar 2020

1. 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 Sachanlagen 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.

2. Erwägungen Neubewertung per 1. Januar 2020

Die letzte Neubewertung des Grundeigentums im Finanzvermögen fand per 1. Januar 2016 statt. Die systematische Neubewertung erfolgt damit auf den 1. Januar 2020.

Gegenüber der Neubewertung der Baurechte per 1. Januar 2016 fliessen an Stelle der ortsüblichen, die effektiven Baurechtszinse in die Bewertung ein. Diese Veränderung verursacht eine starke Abwertung der Grundstücke mit Baurechten. Im Gegenzug erhöhen sich die Grundstücke und Gebäude markant, da Referenzobjekte am selben Ort oder an vergleichbarer Lage gehandelt wurden, welche den Landpreis erhöhen. Generell wurde der Kapitalisierungsprozentsatz zur Berechnung des Ertragswerts vorsichtig realistisch gewählt.

3. Ausnahmen

Von der Neubewertung ausgenommen sind:

- Liegenschaften, bei denen am 1. Januar 2020 Renovationen oder Umbauten noch nicht abgeschlossen sind oder die sich im Bau befinden. Die Neubewertung erfolgt bei diesen Liegenschaften gemäss § 24 Abs. 2 VGG nach Abschluss der Bauarbeiten.
- Grundstücke oder Liegenschaften, die bereits Bestandteil eines bewilligten Verpflichtungskredits sind, aber noch nicht ins Verwaltungsvermögen übertragen wurden.
- Von der Neubewertung wurden die folgenden Grundstücke oder Liegenschaften ausgenommen (Bilanzwert bleibt unverändert):

Kat.-Nr.	Bezeichnung	Bilanzwert per 1.1.2020	Begründung
6473	Limmatstrasse 10	471'300.00	Bewilligter Verpflichtungskredit, Verkauf
6872	Meuchwies (neu Kat. 9441)	297'900.00	Bewilligter Verpflichtungskredit, Rietbachstrasse (noch nicht abgerechnet)
8121	Badenerstrasse bei 19	1'697'025.00	Bewilligter Projektierungskredit Neubau Altersseinrichtung
8875	Wiesenstrasse	31'800.00	Quartierplan Wiesenstrasse
9099	Rütistrasse 12 / 14 / 16 / 18	22'741'934.46	Bewilligter Verpflichtungskredit Liftsanierung und Neubewertung hat per 31.12.2019 stattgefunden. Objekt wird jährlich per 31.12. zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses wertberichtigt.
9404	Engstringerstrasse	152'100.00	Bewilligter Verpflichtungskredit Ausbau Engstringerkreuzung
9524	Ringstrasse	69'120.00	Bewilligter Verpflichtungskredit Kreisel, neues Ausmass Geometer
9525	Fossertstrasse	66'440.00	Initiative Tempo 20/30
9672	Zelgliweg	132'291.00	Bewilligter Verpflichtungskredit, Verkauf Parzelle
9673	Zelgliweg	131'391.00	Bewilligter Verpflichtungskredit, Verkauf Parzelle

4. Bewertungsergebnisse

Aufgrund der Neubewertung der Sachanlagen 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	1'808'199.40	0.00	1'808'199.40
1080.10	Grundstücke FV mit Baurechten	0.00	-2'673'800.00	-2'673'800.00
1084.00	Gebäude FV	1'266'200.00	0.00	1'266'200.00
1084.10	Grundeigentumsanteile FV	0.00	-48'900.00	-48'900.00
Total	Total	3'074'399.40	-2'722'700.00	351'699.40

Nach Abschluss der Neubewertung weist das Grundeigentum Finanzvermögen per 1. Januar 2020 folgende Bilanzwerte aus:

Sachkonto	Sachanlagen FV	Bilanzwert per 31.12.19	Bilanzwert per 1.1.2020	Total Wertänderungen
1080.00	Grundstücke FV	19'151'317.70	20'959'517.10	1'808'199.40
1080.10	Grundstücke FV mit Baurechten	16'835'400.00	14'161'600.00	-2'673'800.00
1084.00	Gebäude FV	7'655'300.00	8'921'500.00	1'266'200.00
1084.10	Grundeigentumsanteile FV	23'742'934.46	23'694'034.46	-48'900.00
1087.00	Anlagen im Bau FV	0.00	0.00	-
Total		67'384'952.16	67'736'651.56	351'699.40

Wertänderung
 (-) negative Wertberichtigung
 (+) positive Wertberichtigung

Bei der generellen Neubewertung geht es um die Ermittlung des Liegenschaftsvermögens nach vorgegebenen Grundsätzen und Richtlinien. Dieses Vorgehen genügt dem Zweck der periodischen Neubewertung, Transparenz über die Vermögenslage der öffentlich-rechtlichen Körperschaften zu schaffen. Eine präzise Schätzung eines jeden einzelnen Objekts wird nicht verlangt. Die Neubewertung fiel daher, letztendlich auch dem Grundsatz der Bewertungskontinuität folgend, insgesamt moderat aus.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die per 1. Januar 2020 durchgeführte Neubewertung des Grundeigentums im Finanzvermögen wird genehmigt.

2. Mitteilung an
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin-Stv.