



Schulpflege Primarschule Trüllikon

Zirkularbeschluss

21.12.2023

Auszug Nr: **Zirkularbeschluss vom
21.12.2023**Register Nr: **04.04.4**

Bewertung Finanzvermögen

Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen**Beschluss****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 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 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. Neubewertung per 1. Januar 2023

Die letzte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen fand per 1. Januar 2019 statt. Die systematische Neubewertung erfolgt damit auf den 1. Januar 2023.

3. Erwägungen

Die Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen wurde durch die Firma springermarkt.ch AG nach den Vorgaben des Kantons Zürich durchgeführt. Gemäss untenstehendem Bewertungsergebnis resultiert ein Bewertungsgewinn von CHF 14'300.00. Der Grund für den Bewertungsgewinn ist die Anpassung des Gebäudeversicherungsindex per 1.1.2023. Dieser stieg von 1'025% auf 1'130%. Der Wert des nicht überbauten Grundstücks hat sich nicht verändert.

4. Ausnahmen

Von der Neubewertung sind ausgenommen:

- Liegenschaften, bei denen am 1. Januar 2023 Renovationen oder Umbauten noch nicht abgeschlossen sind oder die sich im Bau befinden. Die Neubewertung erfolgt gemäss § 24 Abs. 2 VGG bei diesen Liegenschaften nach Abschluss der Bauarbeiten.
- Grundstücke oder Liegenschaften, die bereits Bestandteil eines bewilligten Verpflichtungskredites 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 1.1.2023	Begründung
...	Keine Ausnahmen	0.00	...

5. Bewertungsergebnisse

Aufgrund der Neubewertung der Liegenschaften 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			0.00
1080.10	Grundstücke FV mit Baurechten			0.00
1084.00	Gebäude FV	14'300.00		14'300.00
1084.10	Grundeigentumsanteile FV			0.00
Total	Total	14'300.00	0.00	14'300.00

Nach Abschluss der Neubewertung weist das Grundeigentum Finanzvermögen per 1. Januar 2023 folgende Bilanzwerte aus:

Sachkonto	Sachanlagen FV	Bilanzwert per 31.12.2022	Bilanzwert per 1.1.2023	Total Wertänderungen
1080.00	Grundstücke FV	143'199.00	143'199.00	0.00
1080.10	Grundstücke FV mit Baurechten			0.00
1084.00	Gebäude FV	424'600.00	438'900.00	14'300.00
1084.10	Grundeigentumsanteile FV			0.00
1087.00	Anlagen im Bau FV			-
Total		567'799.00	582'099.00	14'300.00

Wertänderung

(-) negative Wertberichtigung

(+) positive Wertberichtigung

DIE PRIMARSCHULPFLEGE TRÜLLIKON b e s c h l i e s s t :

- Die per 1. Januar 2023 durchgeführte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen wird genehmigt.

Rechtsmittelbelehrung (wenn notwendig). Möglichkeiten:**- Bezirksrat (Verwaltungs- Verfahrensentscheide)****- VSA (Personelles und Schulorganisationsentscheide)**

- Gegen diesen Beschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Andelfingen, Schlossgasse 14, Postfach 281, 8450 Andelfingen, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen

[Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.]


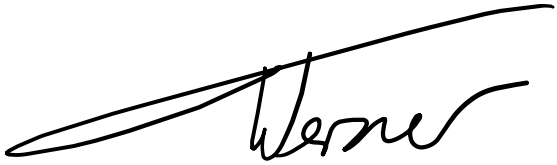
[Die Kosten des Rekursverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen.]

Publikation. Möglichkeiten:**- Öffentliches Publikationsorgan****- Homepage**

- Die Schulverwaltung wird beauftragt, den Beschluss amtlich zu publizieren.

4. Mitteilung geht an:

- Schlupflegepräsident: Markus Keller
- Schlupflegemitglieder (Ressort Finanzen)
- Finanzverwalter (Walter Marti) Politische Gemeinde Trüllikon
- Springermarkt.ch AG, Uster West 32, 8610 Uster
- Baumgartner & Wüst GmbH, Haldenrain 4, 8306 Brüttisellen
- RPK; Thomas Meyer,
- Archiv

Präsident:	Protokollführer:
Markus Keller	Tobias Werner
	
Versandt am:	22.12.2023