

**V2128 Dringliche Interpellation (EVP-glp-Mitte-Fraktion) „Umgang mit Buchgewinnen und -verlusten infolge von Neubewertungen von Gemeindelienschaften und -grundstücken“**

Beantwortung; Direktion Präsidiales und Finanzen

**Vorstosstext**

Das Budget 2022, das der Gemeinderat dem Parlament für die Sitzung vom 30. August vorlegte, enthält einen als «Einmaleffekt» bezeichneten Buchgewinn infolge einer Neubewertung von Liegenschaften und Grundstücken im Finanzvermögen der Gemeinde Köniz. Der Buchgewinn resultiert daraus, dass die betreffenden Liegenschaften und Grundstücke – sie sind im Baurecht abgegeben – neu mit 3.5 Prozent statt wie bisher mit 4.5 Prozent kapitalisiert werden.

Die Volksvorlage «Rappentöri, Abgabe von Land im Baurecht», die der Gemeinderat dem Parlament für die Sitzung vom 23. August vorlegte, führt gemäss den Ausführungen des Gemeinderats zu einem Buchgewinn von 8.15 Mio. CHF. Diese ist offenbar nicht im IAFP eingeplant. Auch der Buchgewinn im Rappentöri-Areal hängt mit einer Kapitalisierung basierend auf einem Baurechtszins von 3.5 Prozent zusammen.

Diese beiden Sachverhalte werfen die Frage auf, wie viele sogenannte Neubewertungs-«Einmal»effekte potenziell noch eintreten können, nach welchen Kriterien diese ausgelöst werden und welche Rolle sie für die Könizer Finanzdebatte spielen.

Der Gemeinderat ist gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche Buchgewinne infolge Neubewertung von Gemeindelienschaften und -grundstücken sind aus heutiger Sicht realisierbar (stille Reserven), bspw., indem man Liegenschaften und Grundstücke im Baurecht konsequente basierend auf einem Baurechtszins von 3.5 Prozent kapitalisiert?
2. Wie wirken sich diese Buchgewinne auf die Erfolgsrechnung aus? Schlagen sie direkt auf das Ergebnis der Erfolgsrechnung durch oder werden sie (vorübergehend) in eine Reserve eingelegt?
3. Sind diese Buchgewinne im IAFP eingearbeitet? Wenn nein, warum nicht?
4. Wer entscheidet nach welchen Kriterien darüber, ob und wann diese Buchgewinne realisiert werden?
5. Wer entscheidet nach welchen Kriterien darüber, ob und wann ebenfalls eine Neubewertung vorgenommen würde, wenn diese zu einem Buchverlust führen würde (z. B. infolge steigender Zinsen)?
6. Mit welcher Handhabung von Buchgewinnen und -verlusten infolge von Neubewertungen kann verhindert werden, dass die Verlässlichkeit des IAFP sinkt, weil es wiederholt zu «Einmal»effekten kommt, die nicht im IAFP eingerechnet waren?
7. Müsste nicht dafür gesorgt werden, dass Buchgewinne infolge von Kapitalisierung basierend auf einem tieferen Baurechtszins in die Zinsschwankungsreserve eingelegt, und entsprechende Buchverluste via Zinsschwankungsreserve abgedeckt werden?

Begründung der Dringlichkeit: Mit den Unterlagen für die Parlamentssitzungen im August 2021 wurden zwei namhafte Buchgewinne infolge von Neubewertungen bekannt. Der Umgang des Gemeinderats mit solchen Buchgewinnen ist relevant für die Finanzdebatte, da er die Verlässlichkeit der Finanzplanung beeinträchtigen kann. In Anbetracht der laufenden Finanzdebatte und der grossen finanziellen Relevanz der Buchgewinne muss das Parlament möglichst rasch Klarheit über den Umgang mit Buchgewinnen infolge von Neubewertungen erhalten.

Schliern, August 2021

## **Eingereicht**

30. August 2021

## **Unterschrieben von 10 Parlamentsmitgliedern**

Casimir von Arx, Dominic Amacher, Iris Widmer, Sandra Röthlisberger, Roland Akeret, David Müller, Florian Moser, Matthias Müller, Mike Lauper, Andreas Lanz

## **Antwort des Gemeinderates**

### **1. Welche Buchgewinne infolge Neubewertung von Gemeindeligenschaften und -grundstücken sind aus heutiger Sicht realisierbar (stille Reserven), bspw., indem man Liegenschaften und Grundstücke im Baurecht konsequente basierend auf einem Baurechtszins von 3.5 Prozent kapitalisiert?**

Neubewertungseffekte entstehen nur im Finanzvermögen. Liegenschaften im Verwaltungsvermögen werden nach geltenden Abschreibungssätzen nach Nutzungsdauer der einzelnen Anlagen abgeschrieben (Art. 81 GV). Angaben zu den Bewertungsvorgehensweisen des Finanzvermögens finden sich unter Punkt 3.

Eine mögliche Methode zur Bewertung eines Teils des Finanzvermögens ist die Kapitalisierung der Baurechtszinsen. Diese Methode wurde für das Budget 2022 angewendet. Unter der Voraussetzung nicht anders lautenden vertraglichen Vereinbarungen werden zur Bestimmung des Wertes der Stammparzellen, Zinserträge aus Baurechten mit 4,5 % kapitalisiert (Anhang 1 zu Artikel 81 Absatz 3 und Ziffer 3 der Übergangsbestimmungen GV, Neubewertung Finanzvermögen, Ziffer 6). In diesem Artikel wird explizit aufgeführt, dass auch ein anderer Zinssatz verwendet werden kann, vorausgesetzt dieser ist vertraglich vereinbart. Die Änderung bestehender Verträge ist mit einem nicht zu unterschätzenden Zeitaufwand und zusätzlichen kostenpflichtigen Nachträgen zu den Baurechtsverträgen verbunden.

Gemäss den geltenden Bestimmungen (siehe hierzu Angaben unter Punkt 5) kann alternativ zu einem auf einer anerkannten Bewertungsmethode basierenden Verkehrswert bewertet werden. Dabei steht eine Bewertung nach der Realwert- oder nach der Ertragswertmethode im Vordergrund:

- Bei der Realwertmethode schliesst man vom Wert des Gebäudes mittels Lageklasse auf den Landwert.
- Bei der Ertragswertmethode spielt Nettomietzins ertrag die Hauptrolle.

In beiden Fällen ist man darauf angewiesen, dass die Baurechtsberechtigten die entsprechenden Daten bekannt geben. Konkrete Bewertungen liegen noch keine vor. Bei den grösseren Baurechten kann man nach ersten groben Einschätzungen gegenwärtig davon ausgehen, dass die Differenz zwischen dem Wert welcher sich aus einer Kapitalisierung des Baurechtszinses mit 4,5 % ergibt und dem mit einer "anderen bewährten Methode" ermittelten Wert, in einem Bereich von CHF 7 bis 10 Mio. Franken liegen könnte.

D.h. die "anderen bewährten Methoden" ergeben einen grösseren Wert der Stammparzelle, welcher auch näher bei einem Marktwert liegen dürfte. Eine Gesamteinschätzung ist derzeit nicht möglich

**2. Wie wirken sich diese Buchgewinne auf die Erfolgsrechnung aus? Schlagen sie direkt auf das Ergebnis der Erfolgsrechnung durch oder werden sie (vorübergehend) in eine Reserve eingelegt?**

Buchgewinne (oder auch Buchverluste) aus Bewertungseffekten wirken sich entsprechend ihrer Ausprägung (Gewinne oder Verluste) zum Zeitpunkt der jeweiligen Neubewertung auf die Erfolgsrechnung aus. Es erfolgt keine Einlage in eine Reserve.

Mit der Umstellung von HRM1 auf HRM2 musste eine Neubewertungsreserve gebildet werden (für den gesamten Ablauf siehe Übergangsbestimmungen T2-3 GV). Diese Neubewertungsreserve wird ab dem 6. Jahr aufgelöst. Allerdings wird zeitgleich ein Teil dieser Neubewertungsreserve in eine Schwankungsreserve umgewandelt: 10% des Wertes der Finanzanlagen und 5% des Wertes der Sachanlagen. Diese Schwankungsreserve beträgt Ende 2021 voraussichtlich CHF 7.7 Mio.. Entnahmen sind ausschliesslich im Umfang eines Verlustes bei der Neubewertung des Finanzvermögens zulässig (Art. 81 Abs. 3, 4 GV). Damit kann sichergestellt werden, dass Abwertungen im Finanzvermögen erfolgsneutral werden.

**3. Sind diese Buchgewinne im IAFP eingearbeitet? Wenn nein, warum nicht?**

Im Budget 2022 ist ein erwarteter Buchgewinn durch Neubewertung im Finanzvermögen in der Höhe von CHF 2.5 Mio. im Finanzertrag eingeplant. Aufgrund der erst noch durch die Abteilung Liegenschaften zu bestimmenden Datengrundlagen über alle Objekte ist für die weiteren Jahre noch nichts eingestellt worden.

**4. Wer entscheidet nach welchen Kriterien darüber, ob und wann diese Buchgewinne realisiert werden?**

Ob ein Buchgewinn realisiert wird oder nicht, wird durch die jeweilige Situation bestimmt:

- So lange die Anlagen gehalten werden, werden die Buchgewinne (oder auch Verluste) zwar erfolgswirksam gebucht, nicht aber realisiert.
- Erst bei einem möglichen Verkauf erfolgt eine entsprechende Realisierung. Wenn zu diesem Zeitpunkt der Verkaufspreis (Marktpreis) deckungsgleich zum Bewertungspreis ist, entsteht kein weiterer Effekt.
- Weicht der Verkaufspreis zum Bewertungspreis ab, so wird das entsprechende Delta entweder ent- oder belastend in die Erfolgsrechnung gebucht.

**5. Wer entscheidet nach welchen Kriterien darüber, ob und wann ebenfalls eine Neubewertung vorgenommen würde, wenn diese zu einem Buchverlust führen würde (z. B. infolge steigender Zinsen)?**

In Anhang 1 zu Artikel 81 Absatz 3 und Ziffer 3 der Übergangsbestimmungen GV, Neubewertung Finanzvermögen Ziffer 1-3, 5 und 6 sind die geltenden Bewertungsmethoden in Abhängigkeit der Art des Anlagevermögens aufgeführt:

- Liegenschaften: amtlicher Wert \* Faktor 1.4
- Grundstücke: Fläche + Preis pro m2 oder Amtlicher Wert \* Faktor 1.4
- Landwirtschaftliche Liegenschaften: amtlicher Wert
- Grundstücke in anderen Kantonen
- Grundstücke im Baurecht: Kapitalisierung mit Zinssatz gemäss Baurechtsvertrag bzw. mit 4.5 % wenn nicht anders geregelt

Die Vermögenswerte Liegenschaften, Grundstücke, Landwirtschaftliche Liegenschaften, Grundstücke und Grundstücke im Baurecht können alternativ zu einem auf einer anerkannten Bewertungsmethode basierenden Verkehrswert bewertet werden.

Gemäss Art. 81 Abs. 3a (GV) müssen Liegenschaften mindestens alle 5 Jahre sowie bei Änderung des amtlichen Wertes neu bewertet werden. Gemäss Art. 81 Abs. 3b (GV) sind alle anderen Vermögenswerte jährlich neu zu bewerten

Die einmal gewählte Bewertungsmethode ist im Sinne der Stetigkeit über eine längere Zeit anzuwenden (Art. 4 Abs. 1n Direktionsverordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden FHDV). Eine Änderung der Bewertungsmethode ist im Anhang zur Jahresrechnung auszuweisen.

**6. Mit welcher Handhabung von Buchgewinnen und -verlusten infolge von Neubewertungen kann verhindert werden, dass die Verlässlichkeit des IAFP sinkt, weil es wiederholt zu «Einmal»effekten kommt, die nicht im IAFP eingerechnet waren?**

Die ab 2022 vorliegende Schwankungsreserve wird dazu führen, dass potentielle Abwertungen im Finanzvermögen erfolgsneutral geglättet werden (siehe hierzu auch Erläuterungen unter Punkt 2).

Grundsätzlich ist es wichtiger, sich solcher Effekte bewusst zu sein als eine Glättung über eine Spezialreserve zu erzielen. Spezialreserven weisen per Definition jeweils eine äusserst eingeschränkte Bezugsmöglichkeit auf und stehen so nicht dem jeweiligen Haushalt zur Verfügung.

**7. Müsste nicht dafür gesorgt werden, dass Buchgewinne infolge von Kapitalisierung basierend auf einem tieferen Baurechtszins in die Zinsschwankungsreserve eingelegt, und entsprechende Buchverluste via Zinsschwankungsreserve abgedeckt werden?**

Nein. Die Zinsschwankungsreserve der Gemeinde Köniz ist darauf ausgelegt, möglicherweise in Zukunft eintretende zusätzliche Zinsaufwendungen aufgrund z.B. steigender Zinsen zu glätten.

Die Zinsschwankungsreserve ist eher starr konzipiert: sowohl die Berechnung als auch der Bezug sind klar geregelt, Variantenvorschläge sind nicht vorgesehen. Das bedeutet, dass je mehr Liegenschaftserträge im Finanzvermögen erwirtschaftet werden und je besser der Zinsaufwand gemanagt werden kann, desto mehr kann durch das Parlament eingelegt werden. In den nächsten Jahren wird mit Äufnung der Reserve um jährliche ca. CHF 1 Mio. gerechnet, mit steigender Tendenz. Der Bezug ist jedoch unter Berücksichtigung der Entwicklung der entsprechenden finanziellen Treiber (Liegenschaftsertrag und Zinsaufwand) auf Jahre hinweg praktisch unmöglich. Würde diese Reserve deshalb zusätzlich geäufnet, ist es durchaus möglich, dass die Gemeinde unverändert Verluste – bei prall gefüllten Reserven, deren Inhalte nicht benutzt werden kann – schreiben muss.

Köniz, 13. Oktober 2021

Der Gemeinderat