

Überführung von Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

1 AUSGANGSLAGE

In Zusammenhang mit der erstmaligen Rechnungslegung nach dem Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) muss rückwirkend auf den 1. Januar 2016 eine Bilanzbereinigung aufgrund der neuen Kontenstruktur erstellt werden.

Diese Bereinigung soll auch dazu dienen, dass Liegenschaften, welche nicht mehr konkret der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, in der Bilanz vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt werden.

Weiter ist auf denselben Zeitpunkt das Finanzvermögen nach kantonalen Vorgaben neu zu bewerten.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.1 Unterscheidung Finanz- und Verwaltungsvermögen

Art. 74 Gemeindeverordnung (GV):

Das Finanzvermögen besteht aus Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können.

Art. 75 GV:

Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Art. 75a GV:

Eine Liegenschaft kann in Finanzvermögen und in Verwaltungsvermögen aufgeteilt werden, falls

- a die Liegenschaft in Stockwerkeigentum aufteilbar ist,
- b für einen Liegenschaftsteil keine unmittelbare Verbindung mit einer öffentlichen Aufgabenerfüllung besteht und
- c die Aufteilung aufgrund der Baukostenabrechnung oder nach umbautem Raum erfolgt und nachweisbar ist.

2.2 Überführung Finanz-/Verwaltungsvermögen

Art. 104 Abs. 1 GV:

Wird Finanz- ins Verwaltungsvermögen oder Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt, bestimmt sich das zuständige Organ nach dem Verkehrswert.

2.3 Bewertung des Finanzvermögens

Art. 81 Abs. 2 und 3 & Anhang GV:

Das Finanzvermögen wird periodisch neu bewertet und zum Verkehrswert am Bilanzierungsstichtag in der Bilanz geführt. Die Neubewertung muss gemäss Anhang 1 der GV erfolgen, welche zur Bestimmung des Verkehrswertes bei Liegenschaften im Kanton Bern verlangt, dass der amtliche Wert mit dem Faktor 1,4 multipliziert wird, resp. bei landwirtschaftlichen Heimwesen mit dem Faktor 1,0.

2.4 Überführungspflicht

Arbeitshilfe Gemeindefinanzen Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Vermögenswerte, welche für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, müssen ins Finanzvermögen übertragen werden.

3 **BILANZBEREINIGUNG / ÜBERFÜHRUNG VON LIEGENSCHAFTEN**

Grundsätzlich handelt es sich bei dieser Bilanzbereinigung und der damit verbundenen Überführung von Liegenschaften ins Finanzvermögen um einen rein technischen Vorgang, jedoch liegt aufgrund Art. 104 Abs. 1 die Kompetenz für Letzteres beim Grossen Gemeinderat.

Die nachfolgenden Liegenschaften waren unter HRM1 im Verwaltungsvermögen bilanziert, stehen aber in keinem direkten Zusammenhang einer öffentlichen Aufgaben, sondern sind als Miet- oder Pachtobjekte mit Ertragscharakter für die Gemeinde zu betrachten. Eine Neubilanzierung im Finanzvermögen ist daher angezeigt.

Objekt	Lage	Amtl. Wert	GVB-Wert	Buchwert alt	Buchwert neu
Landwirtschaftsbetrieb	Bodenacker	433'000	3'400'000	1	433'000
Wohnungen Werkhof / Feuerwehr	Seidenberggässchen 23	2'692'000	4'144'000	2'631'600	3'768'800
Ehem. Personalhaus Altersheim	Nussbaumallee 2e	767'500	1'100'000	1	1'074'500
Ehem. Dienstgebäude Friedhof	Friedhofstrasse 3	666'800	1'000'000	1	933'520
Landwirtschaftsgebäude (1/2)	Egghölzliweg 18 / 18a	196'200	727'500	1	196'200

Landwirtschaftsbetrieb Bodenacker

Der landwirtschaftliche Gutsbetrieb ist an einen Dritten verpachtet.

Wohnungen Werkhof / Feuerwehrmagazin, Seidenberggässchen 23

Die Wohnungen sind zwar zurzeit von Angehörigen des Feuerwehrkorps der Gemeinde belegt, jedoch sind auch anderweitige Mieten mit Dritten möglich. Die Mietverhältnisse und die Erträge entsprechen den marktüblichen Gegebenheiten.

Der Übertrag ins Finanzvermögen betrifft lediglich die Wohnungen, dies gemäss den Vorgaben von Art. 75a Gemeindeverordnung. Der Werkhof und das Feuerwehrmagazin verbleiben im Verwaltungsvermögen.

Aufgrund der Flächenverhältnisse (Geschossflächen) wird ein Anteil von 37 % neu im Finanzvermögen bilanziert. Jedoch ist der gesamte Buchwert von CHF 2'631'600 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu überführen, da dieser buchhalterische Restwert aus den Sanierungen der Wohnungen im 2013 und 2014 stammt.

Ehemaliges Personalhaus Altersheim, Nussbaumallee 2e

Die Wohnungen stehen nicht mehr im Zusammenhang mit dem ehemaligen Altersheim (heute Alenia).

Ehemaliges Dienstgebäude Friedhof, Friedhofstrasse 3

Die Wohnungen stehen nicht mehr im Zusammenhang mit dem Friedhof und sind fremdvermietet.

Landwirtschaftsgebäude, Egghölzliweg 18 / 18a

Das Gebäude Egghölzliweg 18 ist teilweise fremdverpachtet und dient der Gemeinde als Raumreserve. Daher wird das Objekt je hälftig im Verwaltungsvermögen belassen und ins Finanzvermögen übertragen.

Auf die Miet- und Pachtverhältnisse hat diese neue Bilanzierung keinen Einfluss.

Ebenfalls ergeben sich aus diesen Überführungen keine finanziellen Folgen für die Gemeinde, ausser dem positiven Effekt, dass die in den Jahren 2013 und 2014 getätigten Sanierungsarbeiten der Wohnungen Seidenberggässchen 23 nicht mehr über die Erfolgsrechnung abzuschreiben sind (jährlicher Minderaufwand von CHF 220'000 in den nächsten 12 Jahren).

4

ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

Beschluss

zu fassen:

Überführung folgender Liegenschaften aus dem Verwaltungs- ins Finanzvermögen:

- Landwirtschaftsbetrieb, Bodenackerweg 1 - 4
- Wohnungen Werkhof / Feuerwehr, Seidenberggässchen 23
- Ehemaliges Personalhaus Altersheim, Nussbaumallee 2e
- Ehemaliges Dienstgebäude Friedhof, Friedhofstrasse 3
- Landwirtschaftsgebäude, Egghölzliweg 18 (1/2 Anteil) / 18a

Muri bei Bern, 10. Oktober 2016

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident Die Sekretärin-Stv.

Thomas Hanke Anni Koch