

Frequently Asked Questions (FAQ)

Verbuchung von Wertkorrekturen von Grundstücken aufgrund einer Änderung der Nutzungszone

Das Schweizerische Rechnungslegungsgremium für den öffentlichen Sektor SRS-CSPCP hat nachfolgende Frage zur Verbuchung der Wertkorrektur eines Grundstücks aufgrund einer Änderung der Nutzungszone beantwortet.

Frage

Der Wert eines Grundstücks hängt insbesondere von seiner Zonenzuweisung und den Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Ausnützungsziffer) ab. Eine Änderung der Zone oder der Nutzungsmöglichkeiten kann eine manchmal erhebliche Wertänderung bewirken. Auch Grundstücke, die sich im Besitz eines öffentlichen Gemeinwesens befinden, können davon betroffen sein.

Meistens sind die Rahmenbestimmungen für die Raumplanung allgemein gehalten. Für ein Gemeinwesen ist es nur schwer ersichtlich, ob eine Änderung dieser Bestimmungen den Wert seiner Grundstücke beeinflusst. Der Einfluss auf den Wert hängt von Umsetzungsentscheidungen ab, die manchmal lange auf sich warten lassen: Genehmigung des regionalen Richtplans, des kommunalen Richtplans, des Quartierplans, Baubewilligung, usw.

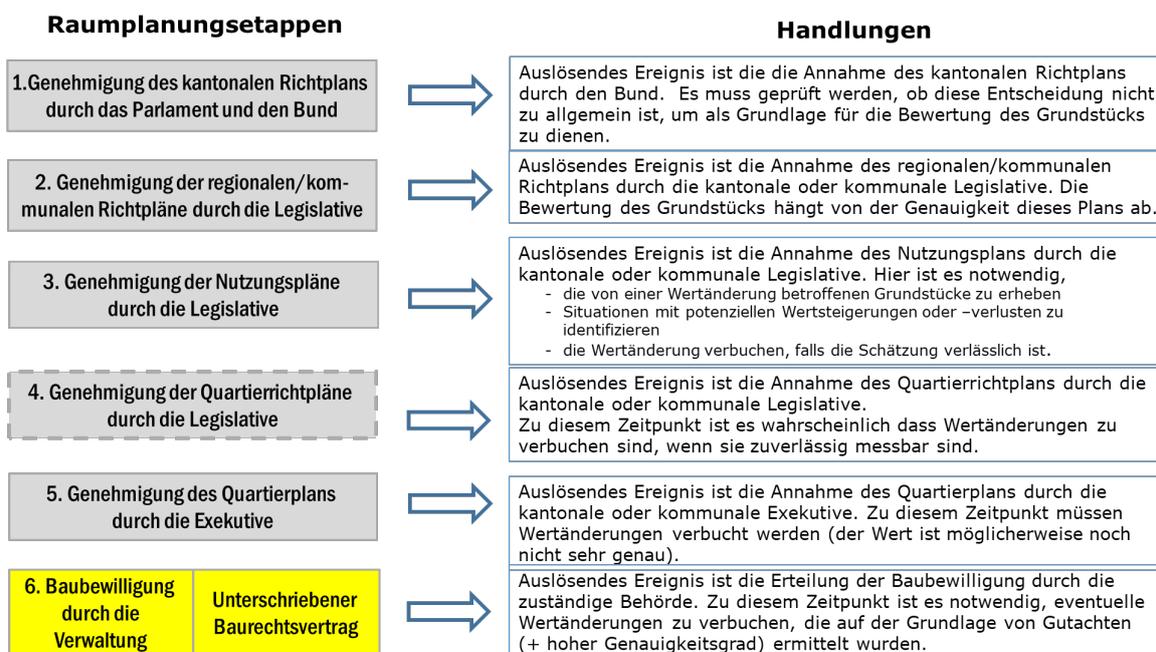
Ab welchem Zeitpunkt (Änderung des regionalen oder kommunalen Richtplans, des Zonenplans, des Quartierplans oder anderes) muss angenommen werden, dass der Wert des Grundstücks geändert hat und wie muss diese Wertkorrektur verbucht werden?

Antwort

- A Je nach Verwendungszweck werden von einem öffentlichen Gemeinwesen neu erworbene Grundstücke in der Bilanz entweder dem Verwaltungsvermögen (VV) oder dem Finanzvermögen (FV) zugeordnet. In jedem Fall werden die Grundstücke bei der Ersterfassung zum Anschaffungswert ausgewiesen.
- B Für die Grundstücke des FV sehen die Fachempfehlung 06 (Ziffern 1 und 2) und die Fachempfehlung 12 (Ziffer 3) bei der Folgebewertung den Ausweis zum Verkehrswert vor. Folglich muss bei einer Wertzunahme oder -abnahme von Grundstücken infolge eines Raumplanungsentscheids ihr Bilanzwert angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt über die Erfolgsrechnung, und zwar zum Zeitpunkt des auslösenden Ereignisses.
- C Für die Grundstücke des VV sehen die Fachempfehlung 06 (Ziffer 5) und die Fachempfehlung 12 (Ziffer 4) vor, dass diese maximal zu ihrem Anschaffungswert bewertet und ausgewiesen werden, auch wenn ihr Verkehrswert den Anschaffungswert übersteigt. Im Gegensatz zu den anderen Kategorien von Sachanlagen wird der Wert der Grundstücke, gemäss der Fachempfehlung 12, nicht durch eine Abschreibung nach Veralterung und Abnutzung vermindert. Hingegen muss ein Wertverlust, dem ein Entscheid für eine Zonenänderung mit Verminderung des Nutzungspotenzials von Grundstücken zugrunde liegt, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen werden. Dies geschieht durch die Verbuchung einer ausserplanmässigen Abschreibung (Auslegung zu den Fachempfehlungen 04 und 06).

D Die Entscheidungen, die im Bereich der Raumplanung getroffen werden, sind zahlreich und erfolgen über verschiedene Stufen. Zuerst legt der kantonale Richtplan die Grundzüge der Raumplanung eines Kantons fest. Aufgrund dieser Richtlinien definiert jeder Kanton für sich die Instrumente, die den Richtplan präzisieren. Es handelt sich im Allgemeinen um regionale und kommunale Richtpläne, dann um Nutzungs- und schliesslich um Quartierpläne. In gewissen Fällen ist die Zonenzuweisung erst mit der Erteilung der Baubewilligung klar und endgültig bekannt.

Schema der Raumplanung:



E Die Wertveränderung eines Grundstücks hängt davon ab, wie genau die Entscheidungen in den verschiedenen Planungsphasen getroffen wurden (kantonaler, regionaler oder kommunaler Richtplan, Zonenplan, Quartierplan, Baubewilligung). Es hängt auch vom Zeitpunkt der Entscheidung der zuständigen Behörde über die endgültige Nutzung des Grundstücks ab. Diese Behörde kann die Legislative, die Exekutive oder die Verwaltung sein. Erst dann ist eine zuverlässige Schätzung des Grundstückswerts möglich und eine mögliche Wertänderung kann verbucht werden.

F In gewissen Kantonen kann die Zonenzuteilung schon mit dem Zonenplan bestimmt werden; und die Abstimmung der Legislative stellt das auslösende Ereignis dar. Eine mögliche Wertminderung kann also zuverlässig geschätzt und erfasst werden. Kann die definitive Zonenzuteilung zu diesem Zeitpunkt nicht bestimmt werden, muss die nächste Etappe, der Quartierplan, abgewartet werden, um eine Schätzung und die Erfassung einer möglichen Minderung des Grundstückswerts vorzunehmen. Falls notwendig, muss die Erteilung der Baubewilligung abgewartet werden, um diese Verbuchungen vorzunehmen.

G Die Umzonung eines Grundstücks kann dessen Nutzung ändern - z.B. von einer Bauzone in eine Zone für öffentliche Gebäude oder umgekehrt - und somit eine Übertragung zwischen dem Verwaltungs- und dem Finanzvermögen zur Folge haben. Um den Zeitpunkt der Verbuchung einer solchen Übertragung zu bestimmen, wird auf die Buchstaben E und F oben verwiesen. Die Modalitäten der Übertragung sind in der Auslegung zur Fachempfehlung 11 Verkauf und Übertragung von Vermögenswerten beschrieben.

H Die Investitionsrechnung wird von der Verbuchung dieser Wertschwankungen nicht betroffen.