



Protokollauszug
23. Sitzung vom 18. Dezember 2024

266/2024 9.0.0 Neubewertung Finanzvermögen 2024
Neubewertung des Grundeigentums Finanzvermögen per 1. Januar 2024

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 letzte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen fand per 1. Januar 2020 statt. Die systematische Neubewertung erfolgt damit auf den 1. Januar 2024. 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 Zinssuss.
- 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 (zum Beispiel 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.

2. Ausnahmen

Von der Neubewertung sind ausgenommen:

- Liegenschaften, bei denen am 1. Januar 2024 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 1.1.2024 | Begründung |
|----------|-------------------------|-------------------------|---|
| 7601 | Zürcherstrasse 72 | 2'334'539.40 | Bewilligter Verpflichtungskredit Heizungsersatz INV00279, wird im Rahmen des Jahresabschlusses 2024 Neubewertet. |
| 8121 | Badenerstrasse bei 19 | 1'697'025.00 | Bewilligter Baukredit Neubau Alterseinrichtung INV00014 |
| 8875 | Wiesenstrasse | 31'800.00 | Quartierplan Wiesenstrasse INV00183 |
| 9099 | Rütistrasse 12/14/16/18 | 22'136'354.88 | Diverse bewilligte Verpflichtungskredite. Objekt wird jährlich per 31.12. zum Zeitpunkt Jahresabschluss Neubewertet. |
| 9404 | Engstringerstrasse | 152'100.00 | Ausbau Engstringerknoten Bernstrasse sowie Kreiselprojekt Engstringerstrasse/Rütistrasse durch Kanton Zürich pendent sowie evtl. Ausnutzungsreserve für Nachbargrundstücke in Z1.1. vorgesehen. |
| 9673 | Zelgliweg | 131'391.05 | Verkauf Parzelle, Vorlage Gemeindeparlament pendent INV00351 |

3. Bewertungsergebnisse

Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften hat die Beurteilung der Einzelbewertung anhand der neuen GVZ-Basiswerte, der aktualisierten Erträge sowie der aktuellen Handänderungen mit den internen Ressourcen vorgenommen. Die Revisionsgesellschaft hat am 28. und 29. November 2024 die Sachbereichsrevision Neubewertung durchgeführt. 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 | 35'538.10 | 0.00 | 35'538.10 |
| 1080.10 | Grundstücke FV mit Baurechten | 0.00 | -262'400.00 | -262'400.00 |
| 1084.00 | Gebäude FV | 564'700.00 | 0.00 | 564'700.00 |
| 1084.10 | Grundeigentumsanteile FV | 0.00 | -301'300.00 | -301'300.00 |
| Total | Total | 600'238.10 | -563'700.00 | 36'538.10 |

Nach Abschluss der Neubewertung weist das Grundeigentum Finanzvermögen per 1. Januar 2024 folgende Bilanzwerte aus:

| Sachkonto | Sachanlagen FV | Bilanzwert per 31.12.2023 | Bilanzwert per 1.1.2024 | Total Wertänderungen |
|--------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1080.00 | Grundstücke FV | 22'182'727.95 | 22'218'266.05 | 35'538.10 |
| 1080.10 | Grundstücke FV mit Baurechten | 13'690'300.00 | 13'427'900.00 | -262'400.00 |
| 1084.00 | Gebäude FV | 8'925'339.40 | 9'490'039.40 | 564'700.00 |
| 1084.10 | Grundeigentumsanteile FV | 23'088'454.88 | 22'787'154.88 | -301'300.00 |
| 1087.00 | Anlagen im Bau FV | 0.00 | 0.00 | - |
| Total | | 67'886'822.23 | 67'923'360.33 | 36'538.10 |

Wertänderung

(-) negative Wertberichtigung

(+) positive Wertberichtigung

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die per 1. Januar 2024 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

Jürgen Sulger
Stadtschreiber a.i.