

4.2.3.5 Immobiler Sachanlagen

4.2.3.5.1 Grundlagen

Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden

§ 56 Bilanzierungsgrundsätze

¹ Vermögensteile werden aktiviert, wenn

- a. sie einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen hervorbringen oder ihre Nutzung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorgesehen ist und
- b. ihr Wert zuverlässig ermittelt werden kann.

§ 57 Bewertungsgrundsätze

¹ Positionen des Finanzvermögens werden zum Verkehrswert bilanziert.

² Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der ordentlichen Abschreibungen oder, wenn tiefer liegend, zum Verkehrswert bilanziert.

§ 58 Abschreibungen und Wertminderungen

¹ Anlagen des Verwaltungsvermögens, die durch Nutzung einer Wertminderung unterliegen, werden ordentlich je Anlagekategorie nach der angenommenen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

² Ist auf einer Position des Verwaltungsvermögens eine dauernde Wertminderung absehbar, wird deren bilanzierter Wert berichtigt.

Verordnung zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden

§ 29 Verkehrswertanpassung Finanzvermögen

¹ Verkehrswertanpassungen von Anlagen im Finanzvermögen sind in der Erfolgsrechnung zu verbuchen.

² Sachanlagen des Finanzvermögens werden mindestens alle vier Jahre neu bewertet. Gleichartige Immobilien sind gleichzeitig neu zu bewerten.

§ 30 Aktivierungsgrenze

¹ Die Aktivierungsgrenze für Sachanlagen und für immaterielle Anlagen im Finanz- und im Verwaltungsvermögen sowie für Investitionsbeiträge an Dritte beträgt

- a. 10'000 Franken in Gemeinden mit bis 1'000 Einwohnerinnen und Einwohnern,
- b. 20'000 Franken in Gemeinden mit 1'001 bis 5'000 Einwohnerinnen und Einwohnern,
- c. 40'000 Franken in Gemeinden mit 5'001 bis 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern,
- d. 50'000 Franken in Gemeinden mit mehr als 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

² Eine abweichende Aktivierung ist nur zulässig, wenn übergeordnetes Recht dies verlangt.

³ Die Aktivierungsgrenze bezieht sich auf ein Anlagegut in Form einer funktionalen Einheit. Massgebend ist der Bruttobetrag.

§ 31 Aktivierung von Anlagebestandteilen und Eigenleistungen

¹ Bestandteile von Anlagen werden soweit sinnvoll separat aktiviert, wenn sie unterschiedliche Nutzungsdauern aufweisen.

² Werthaltige Eigenleistungen können aktiviert werden. Die Gemeinde definiert die Voraussetzungen dafür.

§ 32 *Zustimmungsbedürftige Aktivierung*

Folgende Aktivierungen erfordern die Zustimmung des Gemeinderates oder einer Stelle der kommunalen Verwaltung, sofern diese in einem rechtsetzenden Erlass als zuständig erklärt wurde:

- a. Aktivierung immaterieller Vermögenswerte,
- b. Aktivierung von Eigenleistungen.

§ 35 *Übertragung von Anlagen in das Verwaltungsvermögen*

¹ Die Übertragung von Anlagen in das Verwaltungsvermögen erfolgt grundsätzlich zum Buchwert. Wenn seit dem letzten Abschlussstichtag offensichtliche erhebliche Wertänderungen stattgefunden haben, ist eine Neubewertung durchzuführen. Der Entscheid über die Neubewertung liegt beim Gemeinderat oder einer Stelle der kommunalen Verwaltung, sofern diese in einem rechtsetzenden Erlass als zuständig erklärt wurde.

§ 36 *Übertragung von Anlagen in das Finanzvermögen*

¹ Die Übertragung einer Anlage aus dem Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen erfolgt zum Buchwert.

² Wird die Anlage bis zum nächsten Bilanzstichtag nicht verkauft, wird sie am nächsten Bilanzstichtag zum Verkehrswert neu bewertet.

³ Buchgewinne und Bewertungsdifferenzen in Spezialfinanzierungen sind dem Kostenträger der Anlage gutzuschreiben oder zu belasten.

§ 37 *Anlagebuchhaltung*

¹ Über die einzelnen Anlagen des Verwaltungs- und des Finanzvermögens ist eine detaillierte Anlagebuchhaltung zu führen.

² Die Anlagekategorien richten sich nach dem Anhang 1 dieser Verordnung.

§ 38 *Nutzungsdauer für Abschreibungen*

¹ Die Nutzungsdauer für das Verwaltungsvermögen richtet sich grundsätzlich nach den Anlagekategorien gemäss Anhang 1 dieser Verordnung.

² Eine abweichende Nutzungsdauer ist zulässig, wenn übergeordnetes Recht dies verlangt oder die effektive Lebensdauer einer Anlage kürzer ist als im Anhang 1 vorgesehen. Solche Abweichungen sind im Anhang zur Jahresrechnung zu kommentieren.

³ Abschreibungen sind erstmals im Jahr nach der Inbetriebnahme einer Anlage vorzunehmen.

4.2.3.5.2 Definition und Abgrenzung

Immobilie Sachanlagen (Immobilien) gehören zu den Sachanlagen, umfassen materielle Güter und werden länger als ein Jahr genutzt. Darunter fallen insbesondere:

- Grundstücke
- Gebäude
- Strassen
- Wasserbauten
- Übrige Tiefbauten
- Waldungen
- Immoblie Kulturgüter

- Mieterausbauten
- Bio- und Geotope
- Immobiler Güter, die unter einem Finanzleasing-Vertrag gehalten werden

Abgrenzung

- Mobiliar (z.B. Möbel, nicht fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen) zählen zu den Mobilien. Für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Fahrhabe (Mobiliar, spezielle Ausstattungen etc.) gilt die Definition der kantonalen Gebäudeversicherung Luzern (GVL).
- Durch Vorauszahlung erworbene, im Grundbuch eingetragene Baurechte werden als immaterielle Anlagen bilanziert.

4.2.3.5.3 Bilanzierung

Immobilien werden bilanziert wenn sie:

- einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen hervorbringen (Finanzvermögen)
- oder ihre Nutzung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorgesehen ist (Verwaltungsvermögen)
- und ihr Wert zuverlässig ermittelt werden kann
- die Aktivierungsgrenze gemäss § 30 der Verordnung zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden erreicht

Immobilien werden dem Verwaltungs- oder dem Finanzvermögen zugeordnet. Das Verwaltungsvermögen umfasst die Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, das Finanzvermögen umfasst alle übrigen Vermögenswerte. Weitergehende Informationen für diese Zuordnung finden sich im Kapitel 4.2.10.4 "Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen". Die Aktivierungsgrenze bezieht sich auf ein Anlagegut in Form einer funktionalen Einheit. Eine abweichende Aktivierungsgrenze ist zulässig, wenn übergeordnetes Recht dies verlangt.

Instandhaltungskosten, welche die Gebrauchstauglichkeit erhalten, aber die ursprüngliche Nutzungsdauer nicht erneuern, sind den Unterhaltskosten zuzurechnen (Sachgruppe 314 für Verwaltungsvermögen, Sachgruppe 343 für Finanzvermögen).

Instandsetzungskosten von Sachanlagen im Verwaltungsvermögen sind in der Masse aktivierbar, in dem sie eine neue Nutzungsdauer schaffen. Eine nachträglich aktivierbare Investition liegt auch dann vor, wenn diese wertvermehrend ist, weil sie einen über dem ursprünglichen Standard liegenden Nutzen bringt.

Bestandteile werden separat aktiviert, wenn sie unterschiedliche Nutzungsdauern aufweisen. Die Bestände von Mobilien (z. B. Erstaussstattungen) sind getrennt von den Liegenschaften zu führen und zu bilanzieren.

Anlagen werden deaktiviert (ausgebucht) wenn sie für die Gemeinde keinen wirtschaftlichen Nutzen mehr darstellen und sie nicht mehr zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (z.B. Veräusserung, Verschrottung, Abriss, Verlust). Eine Anlage welche noch in Betrieb ist, bleibt somit weiter in der Anlagebuchhaltung geführt, auch wenn sie vollständig abgeschrieben ist und keinen Restbuchwert mehr aufweist. Dies gilt auch für wesentliche Einzelteile einer Anlage (insbesondere bei Strassen, Wasserbauten und Gebäuden). Wird ein wesentliches Einzelteil einer Anlage im Rahmen von Instandsetzungsmassnahmen erneuert und somit neu aktiviert, sind die auf der Anlage noch vorhandenen Werte (Anschaffungswert, kumulierte Abschreibungen) des ersetzten Teils auszubuchen (Teilabgang).

Weitere Ausführungen dazu können dem Kapitel 4.2.8 "Anlagebuchhaltung / Anlagespiegel" entnommen werden.

4.2.3.5.4 Bewertung

Immobilien im Finanzvermögen (FV)

Positionen des Finanzvermögens werden grundsätzlich zum Verkehrswert bilanziert. Bei der Erfassung werden die Anlagen zum Anschaffungswert bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert, basierend auf Marktwerten. Immobilien werden mindestens alle vier Jahre neu bewertet (Neubewertung). Gleichartige Immobilien sind gleichzeitig neu zu bewerten. Vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragende Immobilien werden am nächsten Bilanzstichtag neu bewertet. (vergl. Kapitel 4.2.10.4. "Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen")

Immobilien im Verwaltungsvermögen (VV)

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anschaffungswert abzüglich der Abschreibung oder, wenn tiefer liegend (vorliegende Wertminderung), zum Verkehrswert bilanziert.

Wertermittlung Verkehrswert (für Immobilien im FV)

Für die Neubewertung von Immobilien des Finanzvermögens wird der Verkehrswert verwendet. Dieser wird aus dem Durchschnitt des Realwertes (Gebäudezeitwert und Bodenwert) und des Ertragswertes (Kapitalisierung des Mietertrages, bei marktmässig vermieteten Objekten) errechnet. Bei der Landbewertung kann auch auf die Basis von Vergleichswerten abgestellt werden. Den Gemeinden steht ein Hilfsblatt zur Verfügung.

Wertermittlung Anschaffungswert (für Immobilien im FV oder VV)

Zum Anschaffungswert zählen Anschaffungskosten und Herstellkosten (Eigenleistungen). Die Anschaffungskosten enthalten:

- Kaufpreis
- Bezugskosten, Gebühren (erstmalig)
- Installations-, Montage- und Inbetriebnahmekosten (erstmalig)

Die Anschaffungskosten enthalten beispielsweise nicht:

- Kosten für die Einführung eines neuen Produkts resp. einer neuen Dienstleistung
- Kosten für Verlagerungen oder Umstrukturierungen
- Zinsen

Wird ein Vermögenswert ohne zurechenbare Gegenleistung erworben, wird als Anschaffungskosten der tatsächliche Wert zum Erwerbszeitpunkt angenommen. Bindet der Veräusserer die Übertragung an eine Zweckbindung mit Rückforderungsrecht bei Zweckentfremdung, oder ist eine Zweckentfremdung des Sachgutes nicht möglich (Verwaltungsvermögen), ist die Transaktion als Investitionsbeitrag von Dritten zu behandeln. Da Investitionsbeiträge von Dritten gemäss § 34 Abs. 4 der Verordnung zum Gesetz über den Finanzhaushalt den entsprechenden Aktiven zum Abzug gebracht wird, erfolgt netto keine Aktivierung in der Bilanz. Erfolgt der Erwerb ohne jegliche Zweckbindung und kann das Anlagegut zweckentfremdet werden (Finanzvermögen), ist der Gegenwert sofort als Ertrag zu verbuchen.

Abschreibungen (planmässige Abschreibungen an Immobilien im VV)

Immobilien im Verwaltungsvermögen werden über die Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Sachgruppe 3300 „Planmässige Abschreibungen Sachanlagen“ verbucht. Bei der Erfassung wird die Anlage mit der in der Verordnung zum Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden festgelegten Standardnutzungsdauer erfasst. Für gebraucht gekaufte Gegenstände wird an Stelle der Standardnutzungsdauer die Restnutzungsdauer verwendet.

Wertminderungen (ausserplanmässige Abschreibungen an Immobilien im VV)

Wird eine dauernde Wertminderung festgestellt, ist eine ausserplanmässige Abschreibung vorzunehmen. Ist eine früher verbuchte, ausserplanmässige Abschreibung in Folge einer Wertaufholung (teilweise) nicht mehr notwendig, ist sie entsprechend mittels einer Zuschreibung zurückzunehmen.

4.2.3.5.5 Buchführung

Im Allgemeinen

Zu- und Abgänge im Finanzvermögen erfolgen nicht über die Investitionsrechnung. Die Verbuchung eines Zugangs erfolgt direkt in der Sachgruppe 108. Erworbene resp. erstellte Anlagen werden vor ihrer Nutzung in der Sachgruppe 1087 "Anlagen im Bau FV" geführt. Beim Beginn der Nutzung erfolgt die Umbuchung auf die für das Anlagegut vorgesehene Sachgruppe. Ein Verlust aus einem Anlagenabgang (Verkäufe, Rückbau) wird netto in der Sachgruppe 3411 ausgewiesen. Ein Gewinn aus einem Anlagenabgang (Verkäufe bei denen der Nettoerlös über dem Anlagerestwert liegt) wird netto in der Sachgruppe 4411 ausgewiesen. Im Gegensatz zum Finanzvermögen erfolgen Anlagenzugänge im Verwaltungsvermögen immer als Investitionsausgabe über die Investitionsrechnung. Erworbene resp. erstellte Anlagen werden vor ihrer Nutzung in der Sachgruppe 1407 "Anlagen im Bau VV" geführt. Beim Beginn der Nutzung erfolgt die Umbuchung auf die für das Anlagegut vorgesehene Sachgruppe. Im Folgejahr dieser Umbuchung beginnt die Abschreibung.

Müssen Immobilien des Verwaltungsvermögens ausgebucht werden und es handelt sich dabei nicht um eine Übertragung ins Finanzvermögens (Entwidmung / Verkauf / Eintausch), sondern um einen Rückbau oder einen sonstigen Verlust, ist der Restbuchwert als ausserplanmässige Abschreibung in der Sachgruppe 3301 zu verbuchen.

Die Verbuchung von Überträgen zwischen dem Finanz- und Verwaltungsvermögen ist im Kapitel 4.2.10.4 "Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen" geregelt.

Informationen und Fallbeispiele zur Abwicklung der genannten Geschäftsfälle sind dem Kapitel 4.2.8 "Anlagebuchhaltung / Anlagespiegel" zu entnehmen.

4.2.3.5.6 Sachgruppen

Sachgruppe	Anlage- klasse	Bezeichnung
10		Finanzvermögen
108		Sachanlagen Finanzvermögen
1080	1080	Grundstücke FV
1084	1084	Gebäude FV
1087	1087	Anlagen im Bau FV
1088	1088	Anzahlungen FV
1089	1089	Übrige Sachanlagen FV
14		Verwaltungsvermögen
140		Sachanlagen Verwaltungsvermögen
1400	1400	Grundstücke
1401	1401.1 - 1401.2	Strassen / Verkehrswege
1402	1402.1- 1402.2	Wasserbau
1403	1403.1- 1403.3	Übrige Tiefbauten
1404	1404.1- 1404.2	Hochbauten
1405	1405	Waldungen
1407	1407	Anlagen im Bau VV

Vorgaben und Informationen zu den einzelnen Sachgruppen sind dem Kontenrahmen Bilanz für Luzerner Gemeinden zu entnehmen. Informationen zu den Anlagekategorien mit Nutzungsdauer finden sich im Kapitel 4.2.8 "Anlagebuchhaltung / Anlagespiegel".