

Auszug aus dem Protokoll der 6. Sitzung vom 2. April 2024

<i>Liegenschaften, Grundstücke</i>	28
<i>Einzelne Liegenschaften und Grundstücke</i>	28.03
<i>Liegenschaften Verwaltungsvermögen</i>	28.03.0290

Furtacherhuus Oberglatt, Umklassierung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen, Beleuchtender Bericht und Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung **47**

Ausgangslage

Die Liegenschaft Furtacherhuus (Vers.Nr. 433 und 435) besteht aus einem Gebäude mit mehreren Eingängen. Es umfasst die Adressen Bülachstrasse 15, 17 und 17a. Im Furtacherhuus befinden sich sechs vermietete Wohnungen, ein Kindergarten, das Gemeindewerk mit ihren Fahrzeugen und Materialien sowie Notwohnungen. Das Furtacherhuus ist heute teilweise im Finanzvermögen bilanziert.

In der Bilanz der politischen Gemeinden werden Vermögen und Fremdkapital einander gegenübergestellt. Der Saldo ist das Eigenkapital. Das Vermögen sind die Ressourcen, welche der Gemeinde aufgrund vergangener Ereignisse zur Verfügung stehen. Es wird in Finanz- und Verwaltungsvermögen gegliedert. Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung jederzeit veräussert werden können. Es handelt sich dabei um Vermögensanlagen, welche den Finanzhaushalt grundsätzlich nicht belasten, sondern einen Ertrag abwerfen sollten. Im Verwaltungsvermögen werden alle Vermögenswerte dargestellt, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen und einen mehrjährigen Nutzen aufweisen. Dies bedeutet, dass die einzelnen Werte immer in direktem Zusammenhang mit einer Gemeindeaufgabe stehen. Das Verwaltungsvermögen kann nicht veräussert werden, solange es einer durch die Gemeinde zu erfüllenden Aufgabe dient. Es hat somit einen Nutzwert. Verzichtet die Gemeinde auf die Weiterführung der Aufgabe, muss sie das damit zusammenhängende Verwaltungsvermögen entwiden und ins Finanzvermögen übertragen. Die Unterscheidung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen ist vor allem bei den kreditrechtlichen Zuständigkeiten und im Zusammenhang mit den Bestimmungen über die Bilanzierung und Bewertung der Vermögenswerte von Bedeutung.

Gestützt auf den Ausgaben- und den Anlagebegriff gilt der Grundsatz, dass Liegenschaften und Grundstücke nur dann dem Finanzvermögen zuzuordnen sind, wenn sie in ihrer Gesamtheit jederzeit und ohne Beeinträchtigung veräussert werden können und keinem öffentlichen Zweck dienen. Die strikte Unterteilung der Vermögenswerte in Finanz- und Verwaltungsvermögen ist schwierig, wenn in einer Finanzliegenschaft auch Verwaltungsvermögenselemente vorhanden sind. Das ist beim Furtacherhuus der Fall. Nach den allgemeinen Rechnungslegungsgrundsätzen wäre diese Liegenschaft dem Verwaltungsvermögen zuzuweisen, weil sie nicht veräussert werden kann, ohne dass gleichzeitig die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe beeinträchtigt wird.

Gemeinde Oberglatt

Rümlangstrasse 8, Postfach 170, 8154 Oberglatt

T 044 852 37 10, F 044 852 37 93

gemeinde@oberglatt.ch, www.oberglatt.ch

Abheben in
Oberglatt.

Bei Liegenschaften, die sowohl Finanz- wie auch Verwaltungsvermögenselemente beinhalten, gilt:

- Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, werden dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Eine Aufteilung in Finanz- und Verwaltungsvermögen ist nicht zulässig. Dienstwohnungen aller Art gelten immer als Verwaltungsvermögen.
- Liegenschaften, die im untergeordneten Umfang der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, können anteilmässig dem Finanz- und dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden.

Durch die Umklassierung einer Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen ändert sich die Bewertungsmethode. Anstelle der periodischen Neubewertung (einmal pro Legislaturperiode), wird die Liegenschaft (ohne Landanteil) über die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Erwägungen

Das Furtacherhuus umfasst eine Fläche von rund 1'575 m². Durch den Kauf der 4.5-Zimmer-Wohnung Bülachstrasse 15 und der Nutzung der Wohnung als Notunterkunft, verändert sich die Aufteilung des Gebäudes. Die neue Aufteilung ergibt, dass das Gebäude in etwa zur Hälfte dem Finanz- und Verwaltungsvermögen zugewiesen werden kann. Diese Flächenaufteilung von 50:50 erfüllt das Kriterium des "untergeordneten Umfangs" nicht mehr, weshalb die Liegenschaft vollständig ins Verwaltungsvermögen übertragen werden muss. Die Revisionsstelle der Gemeinde Oberglatt, Balmer-Etienne AG, empfiehlt der Gemeinde das Furtacherhuus nach dem Buchwert per 31. Dezember 2023 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.

Die Übertragung einer Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen gilt als neue Ausgabe und ist vom zuständigen Gremium, im vorliegenden Fall die Gemeindeversammlung, zu genehmigen. Die Übertragung erfolgt zum Buchwert.

Per 31. Dezember 2023 war der Teil der Bülachstrasse 15 im Wert von Fr. 1'472'159.00 dem Finanzvermögen zugeordnet. Dieser Teil soll nun rückwirkend per 1. Januar 2024 ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Obschon die Übertragung vom Souverän als neue Ausgabe bewilligt werden muss, erfolgt kein Geldfluss. Anstelle der periodischen Neubewertung erfolgt eine Abschreibung der Liegenschaft (ohne Landanteil) über die geschätzte Restnutzungsdauer (beides erfolgswirksam).

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der notwendige Kredit von Fr. 1'475'000.00 für die Umklassierung des Furtacherhuus vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wird zulasten der Investitionsrechnung, Konto 5600.5040.00 (Anteil Hochbau Fr. 942'000.00) und 5600.5000.00 (Anteil Land Fr. 533'000.00), genehmigt.

2. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, sie wolle gestützt auf diesen Antrag des Gemeinderats und in Anwendung von Art. 17 Ziffer 4 der Gemeindeordnung vom 4. März 2018 beschliessen:
 - 2.1 Der notwendige Kredit von Fr. 1'475'000.00 für die Umklassierung des Furtacherhuus vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wird genehmigt.
3. Das Geschäft wird für die Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2024 traktandiert. Es wird vom Ressort Finanzen vertreten.
4. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, ihren Bericht und Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung bis spätestens am 2. Mai 2024 der Abteilung Präsidiales zu übergeben.
5. Mitteilung an:
 - Rechnungsprüfungskommission (juerg.dambach@oberglatt.ch)
 - Parteipräsidenten der politischen Parteien in Oberglatt (s.f.schlatter@bluewin.ch, stephan.haab@hispeed.ch, wilma@swissonline.ch, hermann.staempfli@gmail.com, spregionlaegern@bluewin.ch)
 - Gemeindepräsident
 - Gemeindeschreiber
 - Abteilungsleitung Immobilien
 - Abteilungsleitung Finanzen
 - Akten

Gemeinderat Oberglatt



Roger Rauper
Gemeindepräsident



Marco Näfe
Stv. Gemeindeschreiber

Versand: - 3. APR. 2024