



Merkblatt

RMSG in den Bereichen Forst-, Alp- und Landwirtschaft

St.Gallen, 1. Mai 2017

1 Allgemein

Die Zuordnung von Wald, Alpen und landwirtschaftlichen Grundstücken sowie von damit verbundenen Strassen, Gebäuden und anderen Objekten zum Verwaltungsvermögen oder Finanzvermögen erfolgt gemäss Art. 110g und Art. 110i Gemeindegesetz (sGS 151.2; abgekürzt GG)¹.

Die Zuordnung ist damit abhängig vom Zweck, der damit verfolgt wird. Werden die Grundstücke gehalten, weil sie einer gesetzlichen oder selbst gewählten öffentlichen Aufgabe dienen, so gehören sie zum Verwaltungsvermögen. Werden sie hingegen einzig wegen ihrer Rendite gehalten, so gehören sie ins Finanzvermögen.

2 Böden im Verwaltungsvermögen

Zuordnung:

Als Böden im Verwaltungsvermögen gelten nichtüberbaute Grundstücke sowie der Boden von überbauten Grundstücken, die einem öffentlichen Zweck dienen (z.B. Waldungen, Alpen, landwirtschaftliche Grundstücke). Die Waldungen und Alpen sind unter Konto 1405 «Waldungen, Alpen» und die übrigen Böden über Konto 1400 zu bilanzieren.

Bewertung beim Übergang:

- Sollen Böden aufgewertet werden, wenn sie nachher sowieso nicht abgeschrieben werden?
 - Eine Aufwertung hat keinen Einfluss auf die Erfolgsrechnung, da Boden (Wald, Alpen, landwirtschaftliche Grundstücke) nicht abgeschrieben wird. Da aber zukünftige Bodenkäufe zum Anschaffungswert bilanziert werden müssen und nicht mehr abgeschrieben werden (ausgenommen Wertberichtigungen), macht es allenfalls Sinn, auch die bestehenden Böden zu bilanzieren. Damit entspricht auch die Bilanz den tatsächlichen Verhältnissen und zeigt die vorhandenen Vermögenswerte transparent auf.
- Welcher Wert soll eingesetzt werden, wenn die Böden aufgewertet werden?
 - Verwaltungsvermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bilanziert. Entstehen keine Ausgaben, ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Zugangs massgebend.² Es ist jedoch darauf zu achten, dass das Verwaltungsvermögen

¹ In Vollzug ab 1. Januar 2019.

² Art. 110j Abs. 2 GG.



gen nicht zu hoch (überbewertet) bewertet wird, insbesondere Wald, Alpen und landwirtschaftliche Grundstücke, die nicht abgeschrieben werden. Bei dauerhaften Wertminderungen sind daher die entsprechenden Bilanzpositionen zu berichtigen.³

- In diesem Sinn sollte bei der Aufwertung der Anschaffungswert eingesetzt werden. Ist dieser nicht vorhanden oder liegt er über dem Verkehrs- oder Ertragswert, so sollte der tiefere der beiden Werte, Verkehrs- und Ertragswert, eingesetzt werden.

Zugang weiterer Böden:

- Welcher Wert gilt beim Zugang weiterer Böden?
 - Kommen weitere Böden dazu, sind diese wiederum zu Anschaffungskosten zu bewerten. Falls keine angefallen sind, ist der tiefere der beiden Werte, Verkehrs- oder Ertragswert, einzusetzen.

3 Strassen, Verkehrswege

Zuordnung:

Alle Strassen und Verkehrswege die dem allgemeinen Verkehr dienen sind unter Konto 1401 zu bilanzieren.

- Ist die Strasse Teil des Waldes, der Alpen, der Landwirtschaft oder ist sie eine eigene Anlage?
 - Wird die Strasse als Teil des Bodens (Grundstücks) geführt – also nicht als eigene Anlage – so wird sie wie der Boden auch nicht abgeschrieben. Damit müssten aber alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Strasse über die Erfolgsrechnung gebucht werden, selbst wenn die gesamte Kofferung erneuert werden müsste.
 - Bedeutende Strassen, die periodisch grössere Investitionen mit sich bringen, müssen daher als eigene Anlagen in der Kategorie «Strassen, Verkehrswege» geführt werden. Damit können wertvermehrende Investitionen aktiviert und abgeschrieben werden, was eine stetige Belastung der Erfolgsrechnung ermöglicht.
- In welcher Funktion sind die Abschreibungen zu verbuchen?
 - Die Abschreibungen der Strassen und Verkehrswege erfolgen in den nachstehenden Funktionen:

Bezeichnung	Funktion
Landwirtschaftliche Strassen	812 Strukturverbesserung
Alpstrassen	818 Alpen
Waldstrassen	820 Forstwirtschaft

- Bei Strassen und Verkehrswegen mit gemischter Nutzung kann die Abschreibung aufgeteilt werden. Als pragmatische Lösung kann die Abschreibung aber auch in der Funktion mit der mehrheitlichen Nutzung erfolgen.

Bewertung beim Übergang:

Es ist nicht notwendig, beim Übergang alle Strassen und Verkehrswege als eigene Anlagen auszusondern und aufzunehmen. Wie bei den anderen Vermögenswerten des Verwaltungsvermögens ist es aber auch bei den Strassen und Verkehrswegen sinnvoll, die Strassen, die wesentliche stille Reserven aufweisen – also derzeit in der Buchhaltung

³ Art. 8 Abs. 6 Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden (sGS 151.53; abgekürzt FHGV).



deutlich zu tief bewertet sind – von Beginn an aufzunehmen und aufzuwerten. Die Aufwertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellkosten. Sind keine solchen Wertangaben vorhanden oder nur aufwändig zu ermitteln, kann auch ein Annäherungswert herangezogen werden (z.B. Franken pro Laufmeter).

4 Hochbauten im Verwaltungsvermögen

Zuordnung:

Als Hochbauten im Verwaltungsvermögen gelten Gebäude, die einem öffentlichen Zweck dienen. Es handelt sich um Gebäude aller Art inkl. Einrichtungen (Heizung, Gebäudetechnik, Installationen usw.) jedoch ohne Mobiliar. Sie werden unter dem Konto 1404 «Hochbauten» bilanziert.

- Ist das Gebäude Teil des Waldes, der Alpen, der Landwirtschaft oder ist es eine eigene Anlage?
 - Wird das Gebäude als Teil des Bodens geführt – also nicht als eigene Anlage – so wird es wie der Boden auch nicht abgeschrieben. Damit müssten aber alle Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Gebäude über die Erfolgsrechnung gebucht werden, selbst wenn das gesamte Gebäude erneuert werden müsste.
 - Bedeutende Gebäude, die periodisch grössere Investitionen mit sich bringen, müssen daher als eigene Anlagen in der Kategorie «Hochbauten» geführt werden. Damit können wertvermehrende Investitionen aktiviert und abgeschrieben werden, was eine stetige Belastung der Erfolgsrechnung ermöglicht.
- In welcher Funktion sind die Abschreibungen zu verbuchen?
 - Die Abschreibungen der Gebäude erfolgen in den nachstehenden Funktionen:

Bezeichnung	Funktion
Landwirtschaftliche Gebäude	812 Strukturverbesserung
Alpgebäude	818 Alpen
Forstgebäude	820 Forstwirtschaft

- Bei Gebäuden mit gemischter Nutzung kann die Abschreibung aufgeteilt werden. Als pragmatische Lösung kann die Abschreibung aber auch in der Funktion mit der mehrheitlichen Nutzung erfolgen.

Bewertung beim Übergang:

Es ist nicht notwendig, beim Übergang alle Gebäude als eigene Anlagen auszusondern und aufzunehmen. Wie bei den anderen Vermögenswerten des Verwaltungsvermögens ist es aber auch bei den Gebäuden sinnvoll, die Gebäude, die wesentliche stille Reserven aufweisen – also derzeit in der Buchhaltung deutlich zu tief bewertet sind – von Beginn an aufzunehmen und aufzuwerten. Die Aufwertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellkosten. Sind keine solchen vorhanden, kann der tiefere der beiden Werte, Verkehrs- oder Ertragswert, eingesetzt werden.