

15

Fonds

Mit der Bildung von Fonds werden finanzielle Mittel für einen bestimmten Verwendungszweck gesetzlich gebunden. Dafür braucht es eine Grundlage im übergeordneten Recht. In Abhängigkeit davon wird ein Fonds dem Eigenkapital oder dem Fremdkapital zugeordnet.

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen	3
2	Definition	3
3	Zuordnung der Fonds	3
4	Fonds für Ersatzabgaben für Schutzraumbauten.....	4
4.1	Definition und Zweck.....	4
4.2	Bilanzierung und Bewertung.....	4
4.3	Buchführung.....	4
4.3.1	Einnahmen und Einlage.....	4
4.3.2	Verzinsung.....	5
4.3.3	Entnahme.....	5
5	Fonds für Ersatzabgaben für Parkplatzbauten.....	5
5.1	Definition und Zweck.....	5
5.2	Bilanzierung, Bewertung und Offenlegung.....	6
5.3	Buchführung.....	6
5.3.1	Einnahmen und Einlage.....	6
5.3.2	Verzinsung.....	6
5.3.3	Entnahme und Auflösung.....	6
6	Forstreservfonds	7
6.1	Definition und Zweck.....	7
6.2	Bilanzierung, Bewertung und Offenlegung.....	7
6.3	Buchführung.....	7

6.3.1	Einnahmen und Einlage	7
6.3.2	Verzinsung	7
6.3.3	Entnahme und Auflösung.....	8
7	Liegenschaftsfonds	8
7.1	Definition und Zweck.....	8
7.2	Bilanzierung, Bewertung und Offenlegung	9
7.3	Buchführung.....	9
7.3.1	Einnahmen und Einlage	9
7.3.2	Verzinsung	9
7.3.3	Entnahme und Auflösung.....	10
7.3.4	Spezialfall.....	11
8	Wohnraumfonds.....	12
8.1	Definition und Zweck.....	12
8.2	Bilanzierung und Bewertung	12
8.3	Buchführung.....	12
8.3.1	Einlage	12
8.3.2	Verzinsung	13
8.3.3	Entnahme und Auflösung.....	13
8.4	Offenlegung.....	13
9	Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds	14
9.1	Definition und Zweck.....	14
9.2	Bilanzierung und Bewertung	15
9.3	Buchführung.....	15
9.3.1	Einnahmen und Einlage	15
9.3.2	Verzinsung	16
9.3.3	Entnahme und Auflösung.....	16
9.3.4	Städtebauliche Verträge.....	17
9.4	Offenlegung.....	18

Aktualisierungen

Datum	Bemerkungen
1. April 2018	Veröffentlichung
1. Januar 2019	Substanzielle Anpassungen – Ergänzung Kapitel 7.3.3 «Entnahme und Auflösung»; Praxisbeispiel zum Liegenschaftsfonds
1. Mai 2021	Redaktionelle Anpassungen aufgrund Änderung Funktionale Gliederung und Kontenrahmen Substanzielle Anpassungen – Ergänzung Kapitel 9 «Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds»
1. Mai 2022	Substanzielle Anpassungen – Ergänzung Kapitel 8.3 «Buchführung» [Wohnraumfonds]; Präzisierung bei Einlagen und Entnahmen

1 Rechtliche Grundlagen

Gemeindegesezt

- § 87 Spezialfinanzierungen, a. im Allgemeinen
- § 122 Bilanz, b. Eigenkapital im Besonderen

Gemeindevorordnung

- § 8 Liegenschaftenfonds

2 Definition

Mit der Bildung von Fonds werden finanzielle Mittel für einen bestimmten Verwendungszweck gebunden und dürfen nicht anderweitig verwendet werden. Fonds widersprechen somit dem Grundsatz der Einheit des Haushalts. Die Zweckbindung kann deshalb nicht durch einen kommunalen Entscheid erfolgen. Sie erfordert immer eine Grundlage im übergeordneten Recht.

Die Fonds werden je nachdem, wie gross der Ermessensspielraum bei der Mittelverwendung ist, dem Eigenkapital oder dem Fremdkapital zugeordnet.

Für Fonds wird keine eigene Rechnung geführt. Einlagen und Entnahmen werden regulär in der Gemeinderechnung im entsprechenden Aufgabenbereich verbucht.

3 Zuordnung der Fonds

Fonds werden dem Fremdkapital zugewiesen, wenn die Grundlage im übergeordneten Recht den Fonds und dessen Verwendungszweck abschliessend vorschreibt.

Die Rechtsgrundlage kann vom Gemeinwesen nicht geändert werden und lässt auch keinen Handlungsspielraum bei der Mittelverwendung zu.

Zu den Fonds im Fremdkapital gehören abschliessend:

- Fonds für Ersatzabgaben für Schutzraumbauten
- Fonds des überkommunalen Strassenbaus (nur Städte Zürich und Winterthur)
- Fonds des überkommunalen Strassenunterhalts (nur Städte Zürich und Winterthur)

Fonds im Eigenkapital beruhen ebenfalls auf übergeordnetem Recht, lassen der Gemeinde jedoch einen erheblichen Spielraum bei der Verwendung der Mittel offen.

Derzeit ist das Führen folgender Fonds zulässig:

- Fonds für Ersatzabgaben für Parkplatzbauten
- Forstreservefonds (nur bereits bestehende)
- Liegenschaftenfonds
- Wohnraumfonds
- Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds

Abgrenzung

Viele Gemeinden verfügen über Depotgelder zur Sicherstellung und Finanzierung des Grabunterhalts. Grabunterhaltsdepositen bzw. Zahlungen aufgrund von Grabunterhaltsverträgen stellen keine Fonds dar, sondern sind ein Entgelt für eine Leistung der Gemeinde. Werden sie als Pauschale entrichtet, sind sie in der Erfolgsrechnung zu vereinnahmen. Haben sie Vorschusscharakter und ist darüber abzurechnen, werden sie in der Sachgruppe 2006 «Depotgelder und Kautionen» verbucht.

4 Fonds für Ersatzabgaben für Schutzraumbauten**4.1 Definition und Zweck**

Der Fonds für Ersatzabgaben für Schutzraumbauten gehört gemäss dem Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (BZG; SR 520.1) zu den Fonds im Fremdkapital. Er umfasst die bis Ende 2011 von den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern geleisteten Ersatzabgaben, welche von der Schutzraumbaupflicht befreit sind.¹ Das Ausmass der Ersatzabgabe richtet sich nach den Anordnungen des kantonalen Amtes für Militär und Zivilschutz.

Seit 1. Januar 2012 werden die erhaltenen Ersatzabgaben direkt an den Kanton weitergeleitet und nicht mehr in den Fonds eingelegt.

4.2 Bilanzierung und Bewertung

Die in der Gemeinde noch bestehenden Ersatzabgaben für Schutzraumbauten sind im Fremdkapital bilanziert. Sie werden nominal geführt und unterliegen keiner Bewertung. Der Bestand ist mit dem Amt für Militär und Zivilschutz abzustimmen.

Konto	Bezeichnung
2	Passiven
20	Fremdkapital
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital
2091	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital
2091.00	Fonds Ersatzabgaben für Schutzraumbauten

4.3 Buchführung**4.3.1 Einnahmen und Einlage**

Die Verfügungskompetenz betreffend Ersatzbeiträge und deren Verwendung liegt beim Amt für Militär und Zivilschutz.² Daher werden die Einnahmen von Ersatzbeiträgen in der Erfolgsrechnung der Gemeinde vereinnahmt und anschliessend an den Kanton weitergeleitet (durchlaufende Beiträge). Eine weitere Äufnung des Fonds durch Einlagen auf kommunaler Ebene ist nicht zulässig.

¹ Art. 46 Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (BZG; SR 520.1)

² §§ 27 und 28 Kantonale Zivilschutzverordnung (KZV; LS 522.1)

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
100x.xx	1620.4707.xx	Durchlaufende Beiträge von privaten Haushalten, Ersatzabgaben für Schutzraumbauten
1620.3701.xx	100x.xx	Durchlaufende Beiträge an den Kanton, Ersatzabgaben für Schutzraumbauten
1002.xx	1620.4611.xx	Inkasso Ersatzabgaben für Schutzraumbauten (Entschädigungen durch Kanton)

4.3.2 **Verzinsung**

Der Fondsbestand wird nicht verzinst.

4.3.3 **Entnahme**

Die Entnahme aus dem in den letzten Jahren geäufteten Fonds bedarf einer Verfügung des Amtes für Militär und Zivilschutz. Dieses entscheidet auf Antrag der Gemeinde oder von Amtes wegen über die Verwendung (Entnahme) der Ersatzbeiträge. Die Mittel des Fonds dienen in erster Linie zur Finanzierung der öffentlichen Schutzräume der Gemeinden und zur Erneuerung privater Schutzräume.³ Die verbleibenden Ersatzbeiträge können für weitere Zivilschutzmassnahmen verwendet werden. Die Entnahme kann zugunsten der Erfolgsrechnung wie auch zugunsten der Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen erfolgen.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
2091.00	1620.4501.xx	Entnahme aus Fonds Ersatzabgaben für Schutzraumbauten für Konsumaufwände
2091.00	1620.6379.xx	Entnahme aus Fonds Ersatzabgaben für Schutzraumbauten für Investitionsausgaben

5 **Fonds für Ersatzabgaben für Parkplatzbauten**

5.1 **Definition und Zweck**

Das Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) schreibt vor, dass unter gewissen Voraussetzungen bei Bauten und Anlagen Parkplätze zu erstellen sind. Die Bau- und Zonenordnung legt die Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel fest, die für ein Grundstück erforderlich sind. Können Parkplätze nicht oder nur mit einem unverhältnismässig hohen Kostenaufwand auf privatem Grund erstellt werden, hat die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten.⁴ Die Höhe der Abgabe richtet sich nach den gesetzlich geregelten örtlichen Gegebenheiten.

Die Gemeinden haben die Ersatzabgaben in einen Fonds zu legen, der nur auf zwei Arten verwendet werden darf, nämlich zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs. Gemeinden, die einen solchen Fonds bilden, sind verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen und diese laufend den Verhältnissen anzupassen.

³ Art. 47 Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (BZG; SR 520.1)

⁴ §§ 246 und 247 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1)

Für die Erhebung der Ersatzabgabe ist kein Gemeindeerlass erforderlich, hierfür stellt bereits das PBG eine genügende gesetzliche Grundlage dar. Für die Konkretisierung der Regelung ist ein Behördenerlass möglich.

5.2 Bilanzierung, Bewertung und Offenlegung

Ersatzabgaben für Parkplatzbauten sind im zweckgebundenen Eigenkapital bilanziert. Der Fondsbestand wird nominal geführt und unterliegt keiner Bewertung. Die Offenlegung des Bestands und der Bestandesänderung erfolgt im Eigenkapitalnachweis im Anhang der Jahresrechnung.

Konto	Bezeichnung
2	Passiven
29	Eigenkapital
291	Fonds im Eigenkapital
2910	Fonds im Eigenkapital
2910.00	Fonds Ersatzabgaben für Parkplatzbauten

5.3 Buchführung

5.3.1 Einnahmen und Einlage

Die Ersatzabgaben für Parkplatzbauten werden über die Erfolgsrechnung vereinnahmt und in den Fonds eingelegt.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
100x.xx	6150.4200.xx	Eingang Ersatzabgaben für Parkplatzbauten
6150.3511.xx	2910.00	Einlage in Fonds Ersatzabgaben für Parkplatzbauten

5.3.2 Verzinsung

Der Fondsbestand wird nicht verzinst.

5.3.3 Entnahme und Auflösung

Die vorhandenen Mittel dürfen ausschliesslich für die Schaffung von Parkräumen verwendet werden. Die Fondsentnahme erfordert eine Bewilligung des zuständigen Organs. Diese erfolgt gleichzeitig mit der Ausgabenbewilligung. Die blosser Erwähnung der Fondsentnahme in der Weisung reicht nicht aus, der Wortlaut des Beschlusses muss sowohl die Bewilligung der gebundenen oder neuen Ausgabe sowie die Fondsentnahme enthalten.

Die Entnahme kann zugunsten der Erfolgsrechnung wie auch zugunsten der Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen erfolgen.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
2910.00	6150.4511.xx	Entnahme aus Fonds Ersatzabgaben für Parkplatzbauten für Konsumaufwände
2910.00	6150.6379.xx	Entnahme aus Fonds Ersatzabgaben für Parkplatzbauten für Investitionsausgaben

Wird der Fonds aufgehoben, sind die Mittel zugunsten der Erfolgsrechnung (Sachgruppe 4511) aufzulösen und so dem allgemeinen Haushalt (steuerfinanzierter Haushalt) zuzuführen.

6 Forstreserverfonds

6.1 Definition und Zweck

Der Forstreserverfonds diente in der Vergangenheit in erster Linie dazu, den finanziellen Ausgleich des Aufgabenbereichs Forstwirtschaft sicherzustellen. Überschüsse aus der Forstrechnung konnten als Reserven für die Walderhaltung und -entwicklung eingesetzt werden.

Das Regulativ über die Anlage von Forstreserverfonds der Gemeinden und Korporationen vom 2. März 1944 wurde am 28. Oktober 1998 aufgehoben. Die Neubildung eines Forstreserverfonds ist daher nicht zulässig. Ein bestehender Forstreserverfonds wiederum darf nicht weiter geäuft werden. Gemeinden, welche noch einen Forstreserverfonds führen, dürfen die Mittel ausschliesslich für forstbetriebliche Aufwendungen oder Investitionen verwenden.⁵

6.2 Bilanzierung, Bewertung und Offenlegung

Der Forstreserverfonds ist im zweckgebundenen Eigenkapital bilanziert. Der Fondsbestand wird nominal geführt und unterliegt keiner Bewertung. Die Offenlegung des Bestands und der Bestandesänderung erfolgt im Eigenkapitalnachweis im Anhang der Jahresrechnung.

Konto	Bezeichnung
2	Passiven
29	Eigenkapital
291	Fonds im Eigenkapital
2910	Fonds im Eigenkapital
2910.01	Forstreserverfonds

6.3 Buchführung

6.3.1 Einnahmen und Einlage

Der Forstreserverfonds darf nicht weiter geäuft bzw. neu eingeführt werden.

6.3.2 Verzinsung

Der Fondsbestand wird nicht verzinst.

⁵ § 17 Kantonale Waldverordnung (kWaV; LS 921.11)

6.3.3 Entnahme und Auflösung

Die vorhandenen Mittel dürfen ausschliesslich für forstbetriebliche Aufwendungen verwendet werden. Die Fondsentnahme erfordert eine Bewilligung des zuständigen Organs. Diese erfolgt gleichzeitig mit der Ausgabenbewilligung. Die blosser Erwähnung der Fondsentnahme in der Weisung reicht nicht aus, der Wortlaut des Beschlusses muss sowohl die Bewilligung der gebundenen oder neuen Ausgabe sowie die Fondsentnahme enthalten.

Die Entnahme kann zugunsten der Erfolgsrechnung wie auch zugunsten der Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen erfolgen.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
2910.01	8200.4511.xx	Entnahme aus Forstreservfonds für Konsumaufwände
2910.01	8200.6379.xx	Entnahme aus Forstreservfonds für Investitionsausgaben

Die Aufhebung des Fonds und die Zuweisung der Mittel zum allgemeinen Haushalt sind nicht zulässig.

7 Liegenschaftsfonds

7.1 Definition und Zweck

Der Liegenschaftsfonds bezweckt, dass Anteile von Mietzinseinnahmen aus Wohn- oder Gewerbeliegenschaften separat in einem Fonds verwaltet werden können, sodass diese Einnahmen zur Verfügung stehen, wenn werterhaltende Erneuerungen oder Unterhaltsarbeiten bei den entsprechenden Liegenschaften anstehen. Dabei kann sich der Fonds auf eine oder auf mehrere Liegenschaften beziehen.

In Betracht kommen nur Liegenschaften mit Wohn- oder Gewerberäumen, die durch Dritte genutzt werden. Die Wohn- oder Gewerbeobjekte können Förder- (kommunale Wohnbaupolitik verschiedenster Ausrichtungen) oder Anlagecharakter haben. Je nachdem werden sie dem Verwaltungs- oder dem Finanzvermögen zugeteilt.

Nachfolgenden Funktionen sind mögliche Aufgabengebiete, in welchen ausschliesslich zur Vermietung an Dritte genutzte Liegenschaften geführt werden.

Funktion	Aufgabenbereich	Hinweise
5600	Sozialer Wohnungsbau	Verwaltung, Bau, Unterhalt und Betrieb von Sozialwohnungen
7900	Raumordnung (allgemein)	Wohnliegenschaften im Sinne der Wohnbauförderung (ohne Berücksichtigung von Einkommenslimiten)
8500	Industrie, Gewerbe, Handel	Gewerbeliegenschaften im Sinne der kommunalen Förderungspolitik
9630	Liegenschaften des Finanzvermögens	Liegenschaften des Finanzvermögens (Renditeobjekte)

Die Einrichtung eines Liegenschaftsfonds bedarf eines Gemeindeerlasses. Zuständig sind die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Die Regelungsgegenstände sind im Gemeindeerlass entweder umfassend zu regeln oder nur im Grundsatz und dann verbunden mit der Delegation von Rechtsetzungsbefugnissen an den Gemeindevorstand. Zu regeln sind insbesondere:

- Finanzierungsgegenstand: Für welche Liegenschaften oder Liegenschaftengruppen der Fonds geführt wird
- Finanzierungszweck: Für welche werterhaltenden Massnahmen der Fonds eingesetzt wird (sämtliche werterhaltenden Massnahmen oder nur für einen bestimmten Umfang, z.B. für grosszyklische Erneuerungen)
- Äufnung: Wie hoch die jährliche Einlage sein bzw. woran sie sich bemessen soll (z.B. als Prozentsatz des Gebäudeversicherungswerts); zur Verfügung stehen ausschliesslich die Einnahmen von Wohn- oder Gewerbeobjekten (z.B. aus Miete, Pacht, Überlassungsgebrauch)
- Fondsbegrenzung: Die Mittel sollen nicht unbegrenzt geäufnet werden, sondern sich am Erneuerungs- und Unterhaltsbedarf orientieren
- Verzinsung: Ob und in welcher Höhe der Liegenschaftenfonds verzinst wird

7.2 Bilanzierung, Bewertung und Offenlegung

Der Liegenschaftenfonds wird im zweckgebundenen Eigenkapital bilanziert. Der Fondsbestand wird nominal geführt und unterliegt keiner Bewertung. Die Offenlegung des Bestands und der Bestandesänderung erfolgt im Eigenkapitalnachweis im Anhang der Jahresrechnung.

Konto	Bezeichnung
2	Passiven
29	Eigenkapital
291	Fonds im Eigenkapital
2910	Fonds im Eigenkapital
2910.10-2910.99	Liegenschaftenfonds

7.3 Buchführung

7.3.1 Einnahmen und Einlage

Die Fondsäufnung erfolgt ausschliesslich aus Einnahmen von Wohn- oder Gewerbeobjekten. Das zuständige Organ regelt, wie sich die Einlage bemisst. Die Einlage erfolgt über die Erfolgsrechnung. Ist die festgelegte Fondsgrenze erreicht, darf keine weitere Einlage getätigt werden.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
5600.3511.xx	2910.1x	Einlage in Liegenschaftenfonds (Sozialer Wohnungsbau)
7900.3511.xx	2910.1x	Einlage in Liegenschaftenfonds (Raumordnung)
9630.3511.xx	2910.1x	Einlage in Liegenschaftenfonds (Liegenschaften des Finanzvermögens)

7.3.2 Verzinsung

Ob der Liegenschaftenfonds intern verzinst wird, ist vom zuständigen Organ zu regeln. Der Zinssatz sowie die Modalitäten sind sowohl im Anhang des Budgets wie in der Jahresrechnung offenzulegen.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
9610.3940.xx	5600.4940.xx	Verzinsung Liegenschaftenfonds (Sozialer Wohnungsbau)
9610.3940.xx	7900.4940.xx	Verzinsung Liegenschaftenfonds (Raumordnung)
9610.3940.xx	9630.4940.xx	Verzinsung Liegenschaftenfonds (Liegenschaften des Finanzvermögens)
xxxx.3511.xx	2910.1x	Einlage Zinsertrag in Liegenschaftenfonds

Kapitel 21 «Interne Verrechnungen»

7.3.3 Entnahme und Auflösung

Entsprechend dem Zweck des Liegenschaftenfonds dürfen die Fondsmittel nur für werterhaltende Erneuerungen und Unterhalt verwendet werden (nicht für wertvermehrnde Investitionen). Die Fondsmittel dürfen nicht der Vorfinanzierung künftig zu erbauender oder zu erwerbender Liegenschaften dienen. Daher sind Entnahmen nur zugunsten der Erfolgsrechnung zulässig.

Werden mehrere Fonds geführt, dürfen die Einnahmen eines Fonds ausschliesslich für den Unterhalt der entsprechend in diesem Fonds geführten Wohn- und Gewerbeliegenschaften verwendet werden.

Die Fondsentnahme erfordert eine Bewilligung des zuständigen Organs. Diese erfolgt mit dem gleichen Beschluss, mit dem der Unterhalt oder die werterhaltenden Erneuerungen bewilligt werden. Die blosser Erwähnung der Fondsentnahme in der Weisung reicht nicht aus, der Wortlaut des Beschlusses muss sowohl die Bewilligung der gebundenen oder neuen Ausgabe sowie die Fondsentnahme enthalten.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
2910.1x	5600.4511.xx	Entnahme aus Liegenschaftenfonds (Sozialer Wohnungsbau)
2910.1x	7900.4511.xx	Entnahme aus Liegenschaftenfonds (Raumordnung)
2910.1x	9630.4511.xx	Entnahme aus Liegenschaftenfonds (Liegenschaften des Finanzvermögens)

Wird der Fonds aufgehoben, sind die Mittel zugunsten der Erfolgsrechnung (Sachgruppe 4511) aufzulösen und so dem allgemeinen Haushalt zuzuführen.

Praxisbeispiel

Eine Liegenschaft des Finanzvermögens mit einem Bilanzwert von Fr. 3'000'000.00 wird innert zwei Jahren für Fr. 2'400'000.00 renoviert. Gemäss Architekt sind Fr. 400'000.00 als wertvermehrnde Investitionen anzusehen, Fr. 2'000'000.00 als werterhaltende Investitionen. Für letztere Aufwände hat die Gemeinde vor Jahren einen Liegenschaftenfonds eingerichtet und bei der Beschlussfassung über den Umbau auch gleich eine Entnahme von Fr. 1'000'000.00 bewilligen lassen.

Nach den Umbauarbeiten ist eine Neubewertung vorzunehmen. Der Liegenschaftswert (alter Bilanzwert zuzüglich Umbaukosten) beträgt Fr. 3'400'000.00 und ist höher als der Verkehrswert gemäss Formelbewertung von Fr. 3'350'000.00.

Buchungen im Jahr 1

Für den wertvermehrnden Umbau werden Fr. 200'000.00 investiert. Für die werterhaltenden Arbeiten fallen Fr. 1'000'000.00 an wovon die Hälfte durch eine Entnahme aus dem Liegenschaftenfonds gedeckt werden.

Konto Soll	Konto Haben	Betrag	Geschäftsfall
9630.7040.00	1002.00	200'000.00	Ausgaben für den Liegenschaftenumbau
1087.00	9999.8990.00	200'000.00	Aktivierung der Umbaukosten als Anlagen im Bau
9630.3430.40	1002.00	1'000'000.00	Werterhaltende Arbeiten
2910.10	9630.4511.00	500'000.00	Entnahme aus Liegenschaftenfonds

Buchungen im Jahr 2

Für den wertvermehreren Umbau werden die verbleibenden Fr. 200'000.00 investiert. Für die werterhaltenden Arbeiten fallen erneut Fr. 1'000'000.00 an wovon die Hälfte durch eine Entnahme aus dem Liegenschaftenfonds gedeckt werden.

Konto Soll	Konto Haben	Betrag	Geschäftsfall
9630.7040.00	1002.00	200'000.00	Ausgaben für den Liegenschaftenumbau
1087.00	9999.8990.00	200'000.00	Aktivierung der Umbaukosten als Anlagen im Bau
1084.00	1087.00	400'000.00	Umgliederung der Umbaukosten auf Gebäude
9639.3441.40	1084.00	50'000.00	Wertberichtigung auf Verkehrswert (Wertabnahme)
9630.3430.40	1002.00	1'000'000.00	Werterhaltende Arbeiten
2910.10	9630.4511.00	500'000	Entnahme aus Liegenschaftenfonds

7.3.4 Spezialfall

Aufgabenbereiche des Verwaltungsvermögens, bei welchen ein Liegenschaftenfonds geführt werden kann, können auch als Eigenwirtschaftsbetrieb ausgestaltet werden. Dabei sind die Voraussetzungen für den Liegenschaftenfonds wie auch für Eigenwirtschaftsbetriebe zu beachten und einzuhalten.

Buchhalterisch ist zwischen der Einlage in den Liegenschaftenfonds und der Einlage in die Spezialfinanzierung im Eigenkapital (Betriebsgewinn, Ertragsüberschuss) bzw. Entnahme aus der Spezialfinanzierung im Eigenkapital (Betriebsverlust, Aufwandüberschuss) zu unterscheiden.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
xxxx.3511.xx	2910.1x	Einlage in Liegenschaftenfonds
2910.1x	xxxx.4511.xx	Entnahme aus Liegenschaftenfonds
xxxx.3940.xx	9610.4940.xx	Verzinsung Verwaltungsvermögen Eigenwirtschaftsbetrieb (Basis: Sachkonto 14xx.10 Eigenwirtschaftsbetrieb inkl. Anlagen im Bau)
xxxx.3940.xx	9610.4940.xx	Verzinsung Vorschuss Eigenwirtschaftsbetrieb (Basis: Sachgruppe 2900)
9610.3940.xx	xxxx.4940.xx	Verzinsung Verpflichtung Eigenwirtschaftsbetrieb (Basis: Sachgruppe 2900)
xxxx.3510.xx	2900.x0	Einlage in Spezialfinanzierungen im Eigenkapital (Betriebsgewinn, Ertragsüberschuss)
2900.x0	xxxx.4510.xx	Entnahme aus Spezialfinanzierungen im Eigenkapital (Betriebsverlust, Aufwandüberschuss)
9610.3940.xx	xxxx.4940.xx	Verzinsung Liegenschaftenfonds (Basis: Sachkonto 2910.1x)
xxxx.3511.xx	2910.1x	Einlage Zinsertrag in Liegenschaftenfonds

8 Wohnraumfonds

8.1 Definition und Zweck

Der Staat und die Gemeinden fördern im Sinne des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel an entsprechenden Mietwohnungen besteht.

Dazu können die Gemeinden einen kommunalen Fonds zur Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen schaffen. Aus dem Fonds werden zu diesem Zweck Beiträge oder zinslose bzw. zinsgünstige Darlehen ausgerichtet an den Erwerb von Baugrundstücken oder den Bau, den Erwerb und die Erneuerung von Mietwohnungen. Die Rückzahlungen und die Zinsen fließen in den Fonds.⁶

Die Einrichtung eines Wohnraumfonds bedarf eines Gemeindeerlasses. Zuständig sind die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Die Regelungsgegenstände sind im Gemeindeerlass entweder umfassend zu regeln oder nur im Grundsatz und dann verbunden mit der Delegation von Rechtsetzungsbefugnissen an den Gemeindevorstand.

8.2 Bilanzierung und Bewertung

Der Wohnraumfonds wird im zweckgebundenen Eigenkapital bilanziert. Der Fondsbestand wird nominal geführt und unterliegt keiner Bewertung.

Konto	Bezeichnung
2	Passiven
29	Eigenkapital
291	Fonds im Eigenkapital
2910	Fonds im Eigenkapital
2910.03	Wohnraumfonds

8.3 Buchführung

8.3.1 Einlage

Die Fondsäufnung erfolgt als neue einmalige oder neue wiederkehrende Ausgabe durch das zuständige Organ. Die Einlage erfolgt über die Erfolgsrechnung. Bei wiederkehrenden Einlagen in den Wohnraumfonds wird empfohlen, im Gemeindeerlass eine Fondsobergrenze festzulegen. Weiter wird empfohlen, eine eigene Funktion für die Geschäftsfälle im Zusammenhang mit dem Wohnraumfonds einzurichten.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
790x.3511.xx	2910.03	Einlage in den Wohnraumfonds

⁶ § 14 a Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (LS 841)

8.3.2 **Verzinsung**

Der Fondsbestand wird nicht verzinst, da es sich bei den Einlagen um Mittel aus dem allgemeinen Haushalt handelt.

Wird aus dem Fonds ein verzinsliches Darlehen gewährt, sind die Zinserträge in den Fonds einzulegen.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
100x.xx	9610.4450.xx	Eingang Zinsertrag
9610.3980.xx	790x.4980.xx	Interne Zinsübertragung
790x.3511.xx	2910.03	Einlage Zinsertrag

8.3.3 **Entnahme und Auflösung**

Entsprechend dem Zweck des Wohnraumfonds dürfen die Fondsmittel nur für Beiträge oder Darlehen an den Erwerb von Baugrundstücken oder den Bau, den Erwerb und die Erneuerung von preisgünstigen Mietwohnungen verwendet werden. Dabei kann es sich um Beiträge oder Darlehen an Dritte sowie um Beiträge an eigene kommunale Wohnbauten im Sinne der Wohnraumförderung handeln.

Die Bewilligung der Mittelverwendung und die entsprechende Fondsentnahme erfolgen im Rahmen des Gemeindeerlasses durch das zuständige Organ.

Beiträge aus dem Wohnraumfonds

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
790x.363x.xx	100x.xx	Beiträge an Dritte für Wohnraumförderung
2910.03	790x.4511.xx	Entnahme aus Wohnraumfonds für Beiträge an Dritte
2910.03	xxxx.6379.xx	Entnahme aus Wohnraumfonds für Investitionsausgaben für eigene kommunale Wohnbauten

Darlehen aus dem Wohnraumfonds

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
790x.54xx.xx	100x.xx	Darlehen für Wohnraumförderung
144x.xx	9999.6900.00	Aktivierung des Darlehens im Verwaltungsvermögen
100x.xx	790x.64xx.xx	Rückzahlung des Darlehens
9999.5900.00	144x.xx	Passivierung des Darlehens im Verwaltungsvermögen

Wird der Fonds aufgehoben, sind die Mittel zugunsten der Erfolgsrechnung (Sachgruppe 4511) aufzulösen und so dem allgemeinen Haushalt zuzuführen.

8.4 **Offenlegung**

Die Offenlegung des Bestands und der Bestandesänderung erfolgt im Eigenkapitalnachweis im Anhang der Jahresrechnung.

Zudem ist am Jahresende über die Verwendung der Fondsmittel Rechenschaft abzulegen in Form einer Abrechnung, welche im Anhang der Jahresrechnung offengelegt wird.

Diese enthält:

- Bezeichnung und Bilanzkonto
- Zweckbestimmung
- Übersicht über gewährte Beiträge und Darlehen
- Vermögensnachweis (Bilanz)

9 Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

9.1 Definition und Zweck

Das Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) regelt die Raumentwicklung der Schweiz und hat die haus-hälterische Nutzung des Bodens zum Ziel. Das RPG schreibt vor, dass die Kantone den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen regeln. Planungsvorteile entstehen aufgrund von staatlichem Handeln. Es sind raumplanerische Massnahmen im Bereich der Nutzungs- oder Sondernutzungsplanung, die zu Mehrwerten bei den betroffenen Grundstücken führen können.

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz sieht vor, dass Planungsvorteile bei Ein-, Um-, und Aufzonen mit einer Mehrwertabgabe ausgeglichen werden. Die dadurch erzielten Einnahmen werden für Entschädigungen bei Auszonungen (kantonaler Mehrwertausgleichsfonds) und Massnahmen der Raumplanung (kantonaler sowie kommunaler Mehrwertausgleichsfonds) verwendet.

Der Zürcher Mehrwertausgleich verfolgt zwei raumplanerische Stossrichtungen. Zum einen sollen die Bauzonen optimiert werden (mittels kantonalem Mehrwertausgleich) und zum andern soll die Siedlungsentwicklung nach innen (mittels kommunalem Mehrwertausgleich) unterstützt werden:

- Bauzonenoptimierung bedeutet, dass Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abgestimmt werden. Dabei finden Ein- und Auszonungen in der Regel nicht in derselben Gemeinde statt, weshalb ein gemeindeübergreifender und deshalb ein kantonaler Ausgleich erforderlich ist. Dazu besteht ein kantonaler Mehrwertausgleichsfonds, welcher Beiträge an Gemeinden bei Auszonungen leisten sowie Massnahmen der Raumplanung von Kanton, regionalen Planungsverbänden und Gemeinden finanzieren kann.
- Die Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet, dass die Ausdehnung des Siedlungsgebiets begrenzt und die bestehenden Bauzonen an den richtigen Lagen konsequent genutzt werden. Bei Bedarf sind neue Kapazitäten planerisch durch Auf- und Umzonungen zu schaffen. Um die planungsbedingten Mehrwerte auszugleichen, können die Gemeinden einen kommunalen Mehrwertausgleich vorsehen.

Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen (kommunaler Mehrwertausgleich), und damit die Grundlage für den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, in ihrer kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO).⁷ Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.⁸ Der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig.⁹

Ausgleichsleistungen aus städtebaulichen Verträgen fliessen in der Regel nicht in den kommunalen Fonds, sondern sind projektbezogen zu verwenden. Die Finanzmittel, die den Gemeinden aus der

⁷ § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG; LS 700.9)

⁸ § 23 MAG

⁹ § 19 Abs. 6 MAG

kantonale Mehrwertabgabe (Entschädigungen bei Auszonungen, Beiträge für raumplanerische Massnahmen) zukommen, fliessen ebenfalls nicht in den kommunalen Fonds, sondern sind dem allgemeinen Haushalt zuzuweisen.

Neben der Erhebung einer Mehrwertabgabe muss auch der Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich zwingend in der BZO geregelt werden. Wird auf den Mehrwertausgleich verzichtet, kann auch kein Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge erfolgen.

Die mit dem kommunalen Mehrwertausgleich erhaltenen Mittel werden ausschliesslich für kommunale Massnahmen der Raumplanung innerhalb der Gemeinde verwendet, siehe ► Kapitel 9.3.3 «Entnahme und Auflösung». Die Einzelheiten zur Fondsverwaltung und zur Mittelverwendung sind in einem Fondsreglement zum Mehrwertausgleichsfonds zu regeln (Gemeindeerlass).¹⁰

9.2 Bilanzierung und Bewertung

Der kommunale Mehrwertausgleichsfonds wird im zweckgebundenen Eigenkapital bilanziert. Der Fondsbestand wird nominal geführt und unterliegt keiner Bewertung.

Konto	Bezeichnung
2	Passiven
29	Eigenkapital
291	Fonds im Eigenkapital
2910	Fonds im Eigenkapital
2910.02	Mehrwertausgleichsfonds

9.3 Buchführung

9.3.1 Einnahmen und Einlage

Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich – Mehrwertabgaben aus Auf- oder Umzonungen – fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Sie werden in der Erfolgsrechnung in der Funktion 7900 «Raumordnung» vereinnahmt und anschliessend in den Mehrwertausgleichsfonds eingelegt.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
100x.xx	7900.4022.10	Vereinnahmung des verfügbaren Mehrwertausgleichs (Auf- und Umzonungen)
7900.3511.xx	2910.02	Einlage in den Mehrwertausgleichsfonds

Abgrenzung

Beiträge aus dem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds bei Auszonungen

Für den entstehenden Minderwert können Gemeinden bei Auszonungen Beiträge aus dem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds beantragen. Die Beiträge werden vollumfänglich durch die Gemeinde

¹⁰ vgl. «Musterreglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds» des Amtes für Raumentwicklung, Baudirektion des Kantons Zürich, abrufbar unter www.zh.ch/mehrwertausgleich

vereinnahmt. Die Gemeinde hat in der Folge der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer mindestens 50 % des Beitrags aus dem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zu vergüten.¹¹ Der verbleibende Teil fliesst bei der Gemeinde in den allgemeinen Steuerhaushalt und darf nicht anderweitig zweckgebunden werden.

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
100x.xx	7900.4631.00	Vereinnahmung des Beitrags aus dem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds
7900.363x.xx	100x.xx	Vergütung an die Grundeigentümerin bzw. den Grundeigentümer

9.3.2 **Verzinsung**

Der Fondsbestand wird nicht verzinst.

9.3.3 **Entnahme und Auflösung**

Die Mittel werden für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und demzufolge für Massnahmen im Siedlungsgebiet eingesetzt. Die Fondsmittel sind für kommunale Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 3. Abs. 3 RPG zu verwenden:¹²

- Die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung und ökologisch hochwertige Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen
- Die Verbesserung des Lokalklimas und die Verbesserung der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums
- Die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen
- Die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie die Erstellung von sozialen Treffpunkten oder ausserschulischen Einrichtungen
- Die Verbesserung der Bau- und Planungskultur
- Die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen

Der Verwendungszweck der Fondsmittel ist relativ breit und ist nicht abschliessend konkretisiert. Ausgeschlossen sind wiederkehrende Beiträge für Unterhalt oder Betrieb einer raumplanerischen Massnahme.¹³

Die Einzelheiten zur Fondsverwaltung und zur Mittelverwendung sind in einem Fondsreglement zum Mehrwertausgleichsfonds zu regeln (Gemeindeerlass). Zuständig für den Gemeindeerlass sind die Stimmberechtigten oder das Gemeindeparlament unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Die Zuständigkeit für Entnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds richtet sich nach der Zuständigkeitsordnung für Verpflichtungskredite gemäss der jeweiligen Gemeindeordnung. Massgebend ist die Höhe der Fondsentnahme. Fondsentnahmen sind neue Ausgaben und unterliegen damit dem Finanzreferendum. Dritte können Gesuche für Beiträge aus dem Mehrwertausgleichsfonds an den Gemeindevorstand richten. Der Fonds darf sich nicht verschulden. Ein Gesuch darf nur bewilligt werden, wenn die Auszahlung für die beitragsberechtigte Massnahme den Fondsbestand nicht überschreitet.

¹¹ § 38 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV; LS 700.91)

¹² § 23 MAG und § 42 Abs. 1 MAV

¹³ § 42 Abs. 3 MAV

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
7900.363x.xx	100x.xx	Beiträge an Dritte für raumplanerische Massnahmen
xxxx.3xxx.xx	100x.xx	Gemeindeeigene Planungsmassnahmen in der Erfolgsrechnung
2910.02	xxxx.4511.xx	Entnahmen zugunsten der Erfolgsrechnung
xxxx.50xx.xx	100x.xx	Gemeindeeigene Planungsmassnahmen in der Investitionsrechnung VV
2910.02	xxxx.6379.xx	Entnahmen zugunsten der Investitionsrechnung VV

Der Mehrwertausgleichsfonds kann nur aufgehoben werden, wenn es zuvor eine BZO-Änderung gibt, die dahingeht, dass die kommunale Mehrwertabgabe aufgehoben wird. Damit sind dann auch keine städtebaulichen Verträge mehr zulässig. Allfällig noch vorhandene Fondsmittel sind weiterhin für raumplanerische Massnahmen zu verwenden.

9.3.4 Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens.¹⁴ Da die Beteiligung der Bauherrschaft sich auf ein bestimmtes Bauvorhaben und damit einen Perimeter bezieht, fliessen in der Regel keine Mittel in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Bauherrschaft erbringt in der Regel Sachleistungen (z.B. bei einer Arealüberbauung den Bau eines öffentlichen Weges, der zu einer ÖV-Haltestelle führt). Es sind allerdings Fälle möglich, in denen derart hohe Planungsmehrwerte vertraglich auszugleichen sind, dass nicht der ganze Gegenwert im Projektperimeter eingesetzt werden kann. In solchen Fällen ist eine finanzielle Leistung an den Fonds möglich.

Bei Zahlungen der Bauherrschaft an ein Bauvorhaben der Gemeinde (Investitionsbeitrag von Dritten) sind die geleisteten Mittel bis zur Umsetzung des Bauvorhabens separat zu verwalten, bevor die Vereinnahmung des Investitionsbeitrags in der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens erfolgt (Sachgruppe 63 «Investitionsbeiträge für eigene Rechnung»).

Konto Soll	Konto Haben	Geschäftsfall
100x.xx	2003.10	Vereinnahmung des Beitrags aufgrund des Vertrags, wenn das Bauvorhaben (Investition) noch nicht umgesetzt ist
2003.10	xxxx.63x0.xx	Investitionsbeitrag an das Bauvorhaben

Altrechtliche Verträge

Altrechtliche städtebauliche Verträge, die vor Inkrafttreten des MAG am 1. Januar 2021 abgeschlossen wurden, bleiben gemäss Übergangsbestimmungen des MAG weiterhin gültig.¹⁵ Solange die BZO-Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich noch nicht in Kraft sind, muss die Gemeinde die Ausgleichsleistungen so behandeln, wie vor Inkrafttreten des MAG. Entsprechend ist der Vertrag zu beurteilen:

- Die Ausgleichleistung in Form eines allgemeinen Infrastrukturbeitrags wird in der Erfolgsrechnung in der Funktion 7900 «Raumordnung» auf dem Sachkonto 463x.xx «Beiträge von Gemeinwesen und Dritten» verbucht.
- Bei einer konkreten Zahlung der Bauherrschaft an ein Bauvorhaben der Gemeinde sind die geleisteten Mittel bis zur Umsetzung des Bauvorhabens separat auf dem Bilanzkonto 2003.xx «Erhaltene Anzahlungen von Dritten» zu verwalten, bevor die Vereinnahmung des Investitionsbeitrags in der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens erfolgt (siehe Buchungsschema oben).

¹⁴ § 21 Abs. 1 MAG

¹⁵ § 29 Abs. 2 MAG

9.4 Offenlegung

Die Offenlegung des Bestands und der Bestandesänderung erfolgt im Eigenkapitalnachweis im Anhang der Jahresrechnung.

Zudem ist am Jahresende über die Verwendung der Fondsmittel Rechenschaft abzulegen in Form einer Abrechnung¹⁶, welche im Anhang der Jahresrechnung offengelegt wird.

Diese enthält:

- Bezeichnung und Bilanzkonto
- Ausweis der einzelnen Beiträge aus Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzönungen
- Verwendung der Fondsmittel unter Angabe der einzelnen Projekte, der Beitragsempfangenden (zugesicherte und geleistete Beiträge), des Verwendungszwecks und des Beschlussdatums
- Vermögensnachweis (Bilanz) bzw. Fondsbestand

Bei der Offenlegung der Fondsmittel des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds sind auch die vereinnahmten Mittel aus den einzelnen städtebaulichen Verträgen und deren Verwendungszweck zu nennen.

¹⁶ § 44 MAV