

---

# Änderung von Nutzungszonen und Wertkorrektur von Grundstücken

---

Der Wert eines Grundstücks hängt unter anderem von seiner Nutzungszone ab. Eine Änderung der Zone oder der Nutzungsart kann eine erhebliche Veränderung dieses Wertes bewirken. Wann und wie ist diese Veränderung für ein öffentliches Gemeinwesen zu verbuchen? Der Artikel zeigt Lösungen auf.

---



Charles Pict

Die Rahmenbestimmungen für die Raumplanung sind meistens allgemein gehalten. Für ein öffentliches Gemeinwesen ist es nur schwer ersichtlich, ob eine Änderung dieser Bestimmungen den Wert seiner Grundstücke beeinflusst. Der Einfluss auf den Wert hängt von Umsetzungsentscheidungen ab, die manchmal lange auf sich warten lassen: Genehmigung des regionalen Richtplans, des kommunalen Richtplans, des Zonenplans, des Quartierplans, der Baubewilligung usw.



Evelyn Munier

Es stellen sich die Fragen, ab wann (Änderung des regionalen oder kommunalen Richtplans, des Zonenplans, des Quartierplans oder anderes) davon

ausgegangen werden kann, dass sich der Wert des Grundstücks geändert hat, und wie diese Wertkorrektur verbucht werden muss. Das Schweizerische Rechnungslegungsgremium für den öffentlichen Sektor (SRS-CSPCP) hat eine Antwort auf diese Fragen in Form einer FAQ erarbeitet. In diesem Beitrag werden die wichtigsten Elemente dieser Antwort vorgestellt. Die Einzelheiten sind auf der Website des Gremiums verfügbar ([www.srs-cspp.ch](http://www.srs-cspp.ch)).

## Auswirkungen auf die Verbuchung

Je nach Verwendungszweck werden von einem Gemeinwesen neu erworbene Grundstücke in der Bilanz dem Verwaltungs- oder dem Finanzvermögen zugeordnet. Die

Grundstücke gehören ins Verwaltungsvermögen, wenn sie für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe unerlässlich sind, und ins Finanzvermögen, wenn sie nicht für die Erbringung öffentlicher Leistungen verwendet werden. In beiden Fällen werden die Grundstücke in der Bilanz bei der Erfassung zu ihrem Anschaffungswert ausgewiesen.

Werden die Grundstücke dem Finanzvermögen zugeordnet, sehen die Fachempfehlungen des HRM2<sup>1</sup> bei der Folgebewertung den Ausweis zum Verkehrswert vor. Führen also raumplanerische Entscheidungen zu einer Zu- oder Abnahme des Verkehrswerts von Grundstücken, muss der Bilanzwert entsprechend angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt über die Erfolgsrechnung zum Zeitpunkt des auslösenden Ereignisses.

Gehören die Grundstücke zum Verwaltungsvermögen, sehen die Fachempfehlungen des HRM2 vor, dass diese höchstens zu ihrem Anschaffungswert bewertet und ausgewiesen werden dürfen, auch wenn ihr Verkehrswert den Anschaffungswert übersteigt. Eine Wertzunahme aufgrund einer Nutzungsänderung wird in diesem Fall nicht verbucht. Eine Wertminderung durch eine Zonenänderung eines Grundstücks, mit Auswirkungen auf dessen Nutzungspotenzial muss hingegen in der Erfolgsrechnung ausgewiesen werden. Dies geschieht durch die Erfassung einer ausserplanmässigen Abschreibung (Impairment).

Im Bereich der Raumplanung werden zahlreiche Entscheidungen über verschiedene Stufen getroffen. In einem ersten Schritt legt der kantonale Richtplan die Grundzüge der Raumplanung eines Kantons fest. Auf dieser Grundlage definiert jeder Kanton für sich die Instrumente, die den Richtplan präzisieren. Es handelt sich im Allgemeinen um regionale und kommunale Richtpläne, dann um Zonen und

<sup>1</sup> FDK-Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren (2008), Handbuch – Harmonisiertes Rechnungsmodell für die Kantone und Gemeinden HRM2: Fachempfehlungen 06 und 12.

## Raumplanungsetappen

1. Genehmigung des kantonalen Richtplans durch das Parlament und den Bund	
2. Genehmigung der regionalen/kommunalen Richtpläne durch die Legislative	
3. Genehmigung der Nutzungspläne durch die Legislative	
4. Genehmigung der Quartierrichtpläne durch die Legislative	
5. Genehmigung des Quartierplans durch die Exekutive	
6. Baubewilligung durch die Verwaltung	Unterschiedener Baurechtsvertrag



## Handlungen

Auslösendes Ereignis ist die die Annahme des kantonalen Richtplans durch den Bund. Es muss geprüft werden, ob diese Entscheidung nicht zu allgemein ist, um als Grundlage für die Bewertung des Grundstücks zu dienen.
Auslösendes Ereignis ist die Annahme des regionalen/kommunalen Richtplans durch die kantonale oder kommunale Legislative. Die Bewertung des Grundstücks hängt von der Genauigkeit dieses Plans ab.
Auslösendes Ereignis ist die Annahme des Nutzungsplans durch die kantonale oder kommunale Legislative. Hier ist es notwendig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die von einer Wertänderung betroffenen Grundstücke zu erheben</li> <li>• Situationen mit potenziellen Wertsteigerungen oder -verlusten zu identifizieren</li> <li>• die Wertänderung verbuchen, falls die Schätzung verlässlich ist</li> </ul>
Auslösendes Ereignis ist die Annahme des Quartierrichtplans durch die kantonale oder kommunale Legislative. Zu diesem Zeitpunkt ist es wahrscheinlich dass Wertänderungen zu verbuchen sind, wenn sie zuverlässig messbar sind.
Auslösendes Ereignis ist die Annahme des Quartierplans durch die kantonale oder kommunale Exekutive. Zu diesem Zeitpunkt müssen Wertänderungen verbucht werden (der Wert ist möglicherweise noch nicht sehr genau).
Auslösendes Ereignis ist die Erteilung der Baubewilligung durch die zuständige Behörde. Zu diesem Zeitpunkt ist es notwendig, eventuelle Wertänderungen zu verbuchen, die auf der Grundlage von Gutachten (+ hoher Genauigkeitsgrad) ermittelt wurden.

**Tabelle 1:** Schema der Raumplanungsetappen

schliesslich um Quartierpläne. In manchen Fällen ist die Zonenzuweisung erst mit der Erteilung der Baubewilligung klar und endgültig bekannt.

Die Wertveränderung eines Grundstücks hängt von der Genauigkeit der Entscheidungen ab, die in den verschiedenen Planungsphasen (kantonalen, regionalen oder kommunalen Richtplan, Zonenplan, Quartierplan, Baubewilligung) getroffen werden. Sie hängt auch vom Zeitpunkt der Entscheidung der zuständigen Behörde über die endgültige Nutzung des Grundstücks ab. Diese Behörde kann die Legislative, die Exekutive oder die Verwaltung sein. Erst ab diesem Zeitpunkt ist eine zuverlässige Schätzung des Grundstückswerts möglich, und eine eventuelle Wertänderung kann verbucht werden.

In einigen Kantonen ist die endgültige Nutzung bereits aus dem Zonenplan ersichtlich, und die Abstimmung der Legislative stellt das auslösende Ereignis für die Wertveränderung dar. Eine mögliche Wertminderung kann dann zuverlässig geschätzt und verbucht werden. Kann die endgültige Zonenzuteilung zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden, muss der nächste Schritt, der Quartierplan, abgewartet werden, um eine Schätzung und die Erfassung einer möglichen Minderung des Grundstückswerts vorzunehmen. Falls notwendig muss mit diesen Vorgängen bis zur Erteilung der Baubewilligung gewartet werden.

Die Umzonung eines Grundstücks kann dessen Nutzung ändern – zum Beispiel von einer Bauzone in eine Zone für öffentliche Gebäude oder umgekehrt – und somit eine Übertragung zwischen dem Verwaltungs- und dem Finanzvermögen zur Folge haben. Um den Zeitpunkt der Verbuchung einer solchen Übertragung zu bestimmen, wird auf die Ausführungen oben verwiesen.

## Fazit

Seit seiner Revision legt das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) fest, dass die Gesamtheit der Bauzonen nicht grösser sein darf als die Flächen, die zur Deckung des absehbaren Bedarfs der nächsten Jahre erforderlich sind. Somit kann jeder private und öffentliche Grundstückbesitzer von einer Änderung der Nutzungszone betroffen sein. Diese Zonenänderungen können zu erheblichen Veränderungen des Grundstückswerts führen. Um den Wert seines Vermögens in der Bilanz wahrheitsgetreu darzustellen (True-and-Fair View), ist es deshalb für ein Gemeinwesen unerlässlich, solche Zonenänderungen bei der Bewertung seiner Grundstücke zu berücksichtigen. Allerdings müssen sowohl der Zeitpunkt der Umwidmung als auch die betroffenen Beträge zuverlässig geschätzt werden können. Die Verbuchung darf weder zu früh noch zu spät erfolgen.

---

*Charles Pict, Master in Wirtschaftswissenschaften, dipl. Wirtschaftsprüfer und Certified Information Systems Auditor (CISA), Direktor der Abteilung für interne Revision des Kantons Genf, Delegierter der kantonalen Finanzkontrollen im Schweizerischen Rechnungslegungsgremium für den öffentlichen Sektor (SRS-CSPCP), charles.pict@etat.ge.ch*

*Evelyn Munier, mag. rer. pol., dipl. Expertin in Rechnungslegung und Controlling, wissenschaftliche Sekretärin des Schweizerischen Rechnungslegungsgremiums für den öffentlichen Sektor (SRS-CSPCP), evelyn.munier@unil.ch*