



Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Protokollauszug Gemeinderat vom 16. November 2021

2021/165. Neubewertung Liegenschaften Finanzvermögen per 1. Januar 2021

1. Einleitung

Gestützt auf § 24 der Verordnung zum Gemeindegesetz vom 29. Juni 2016 ist das Grundeigentum im Finanzvermögen einmal pro Legislatur neu zu bewerten.

Für die Prüfung der Neubewertung ist nicht mehr das Gemeindeamt sondern die Revisionsstelle zuständig. Die Abteilung Finanzen hat die Neubewertung vorgenommen und die Revisionsstelle Balmer Etienne hat die Neubewertung überprüft (siehe beiliegende Aktennotiz).

2. Bewertungsergebnis

Aufgrund der Bewertungsblätter ergeben sich folgende Ergebnisse:

Grundstücke Finanzvermögen (FV)	Verlust	-6'965.00
Grundstücke FV mit Baurechten	Verlust	-1'700.00
Überbaute Liegenschaften FV	Gewinn	391'852.90
Liegenschaften FV, im Bau	Verlust	-90'787.45
Total		292'400.45

Der Gewinn aus der Neubewertung wird der Erfolgsrechnung, Kostenstelle 3160 (Liegenschaften Finanzvermögen) gutgeschrieben.

Nach Abschluss der Neubewertung weist das Grundeigentum im Finanzvermögen per 1. Januar 2021 folgende Werte aus:

Grundstücke Finanzvermögen:	4'109'586.00
Grundstücke FV mit Baurechten:	545'600.00
Überbaute Liegenschaften FV:	5'834'900.00
Liegenschaften FV im Bau:	63'642.30
Total	10'553'728.30



3. Bemerkungen Bewertungsergebnis

Grundstücke Finanzvermögen:

Die Minderbewertung ist ausschliesslich auf die Anpassung (Reduzierung) der einzelnen Flächen gemäss GIS des Kantons Zürich zurückzuführen.

Grundstücke FV mit Baurechten:

Die Minderbewertung ist aufgrund der leicht veränderten Baurechtszinserträge entstanden.

Überbaute Liegenschaften FV:

Hochstrasse 7, Rest. Schlössli:

Diese Bewertung wurde von der Revisionsstelle genauer überprüft, da bei dieser Liegenschaft ein hoher Bewertungsgewinn resultiert. Die Aufwertung ist auf den höheren Ertragswert (gem. Mietwertgutachten vom 28.11.2019) zurückzuführen. Die Abteilung Finanzen hat die Bewertung gemäss dem Bewertungsraster „Gebäude“ des Gemeindeamtes durchgeführt. Der Gemeinderat beabsichtigt, diese Liegenschaft zu verkaufen. Die Revisionsstelle ist daher der Meinung, dass die Liegenschaft demnach als Abbruchliegenschaft einzustufen ist und daher die Bewertungsmethode „Grundstück“ zur Anwendung käme, was ein wesentlich höheres Bewertungsergebnis zur Folge hätte (siehe beiliegende Aktennotiz von Balmer Etienne). Die Abteilung Finanzen hält nach Rücksprache mit dem Gemeindeamt an dem Bewertungsraster „Gebäude“ fest, da noch nicht sicher ist, ob die Liegenschaft tatsächlich verkauft wird, ob ein potentieller Käufer gefunden werden kann, wie hoch der Verkaufspreis liegen wird und ob die Gemeindeversammlung einem Verkauf zustimmen wird. Zudem steht die Liegenschaft gemäss dem Gemeinderatsbeschluss vom 22. Mai 2018 unter Schutz und darf nicht abgebrochen werden.

Hochstrasse 12:

Höherbewertung aufgrund höherer Mieterträge

Im Platz 24, Wohnhaus mit Scheune:

Minderbewertung aufgrund Korrektur Fläche

Hochstrasse 32, Dr. Brunner Haus:

Höherbewertung aufgrund höherer Mieterträge

Liegenschaften FV im Bau

Projektierungskosten Bistro Stogelenweg:

Die Projektierungskosten für das Bistro Stogelenweg werden abgeschrieben, da der Gemeinderat beschlossen hat, dieses Projekt nicht zu realisieren, nachdem die Gemeindeversammlung weitere Projektierungskosten aus dem Budget der Investitionen gestrichen hatte.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die per 01.01.2021 durchgeführte Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens wird gemäss dem Vorschlag der Abteilung Finanzen genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - Balmer Etienne
 - Leiter Liegenschaften
 - Leiterin Finanzen

- Archiv F2.10
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: