

Geschätzte Damen und Herren

➤ Folie 8

Als «**Liegenschaften**» bezeichnet man Grundstücke und Bauten und auch ein selbständiges Baurecht (ein selbständiges Baurecht kann veräussert werden).

Öffentlich-rechtliche Körperschaften wie Einwohnergemeinden und Kirchgemeinden kennen zwei Arten von Liegenschaften:

- **Liegenschaften des Finanzvermögens (Finanzanlagen)**, sie dienen nicht direkt dem Zweck der Kirchgemeinde oder der Pfarrei und
- **Liegenschaften des Verwaltungsvermögens**, sie dienen unmittelbar dem Zweck der Kirchgemeinde oder der Pfarrei.

➤ Folie 9

In der Buchhaltung werden für diese zwei Liegenschaftsarten je zwei Kontengruppen in der Bilanz und in der Erfolgsrechnung geführt.

Wichtig bei den Knotenbezeichnungen **in der Bilanz** ist der genaue Beschrieb der Grundstücke oder der Gebäude, um Klarheit zu schaffen, welche Liegenschaft genau gemeint ist. Und die Auflistung der Liegenschaften in der Bilanz – in beiden Gruppen – sollte vollständig sein. Die ganz abbeschriebenen Liegenschaften sind mit 1 Franken pro memoria aufzuführen.

Im Fremdkapital ist pro Darlehen ein separates Konto zu eröffnen, mit genauer Bankbezeichnung und der Art der Darlehen.

➤ Folie 10

Ebenso sind **in der Erfolgsrechnung** zwei Kontengruppen für die beiden Liegenschaftsarten zu führen, je mit entsprechendem Aufwand und Ertrag und separat für die **Abschreibungen**.

➤ Folie 11

Weitere, **ausgesuchte Themen zum Thema Liegenschaften** des Finanzvermögens und des Verwaltungsvermögens:

Submissionsverordnung

> googeln «Öffentliches Beschaffungswesen – Kanton Aargau».

Früher als Submissionsverordnung oder Submissionswesen bekannt, nennt sich das heute «Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen». Es regelt das Vergabeverfahren von öffentlichen

Liefer-, Dienstleistungs- und Bauaufträgen sowie die Wahl der Verfahren und die Ausschreibung von Aufträgen. Gültigkeit hat das Dekret für Kantone, Gemeinden, kantonale und kommunale Einrichtungen des öffentlichen Rechts (also auch für Kirchgemeinden) und für weitere Auftraggebende (z.B. Elektrizitätswerke, Wasserwerke).

Früher kantonal geregelt werden heute einheitliche interkantonale Vereinbarungen angestrebt. Der Aargau hat sich Mitte 2021 dieser interkantonalen Vereinbarung angeschlossen.

Das Dekret muss man sich nicht einverleiben, hingegen muss man dran denken und diesbezügliche Abklärungen tätigen, z.B. bei grösseren Projekten. In Kirchgemeinden sind das hauptsächlich grosse Renovationen z.B. von Kirchen. Abklärungen am besten mit Baufachleuten oder mit der örtlichen oder regionalen Bauverwaltung.

Chronik Liegenschaftenunterhalt

> Handout Muster.

Hilfreich kann sein, den Unterhalt, die Reparaturen, Erneuerungen, Sanierungen, Mobilienkauf usw. chronologisch aufzuschreiben, getrennt pro Liegenschaft, ganz einfach mit den die vier wichtigsten Informationen: Datum, Rechnungssteller, Art der Arbeit oder Lieferung und Betrag. So findet man bei Bedarf sehr schnell, was pro Liegenschaft in welchem Jahr gelaufen ist.

Verfügun~~g~~vollmacht

Die Verfügungsvollmacht über Liegenschaften des *Finanzvermögens* z.B. bei einem Kauf, Verkauf, einem Baurecht, Ein-/Umzonung oder bei Änderung von dinglichen Rechten hat einzig die Kirchgemeindeversammlung, nie die Kirchenpflege. Grundbucheintrag nicht vergessen.

Bei Liegenschaften des *Verwaltungsvermögens* ist vor einem Antrag an die Kirchgemeindeversammlung die Zustimmung des Bistums einzuholen, am besten mit vorgängigem Kontakt und Koordination mit der Landeskirche.

Statusänderung

Für eine Statusänderung, also z.B. für eine Übertragung einer Liegenschaft aus dem Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen ist ebenfalls vorgängig die Zustimmung des Bistums einzuholen. Auch hier am besten mit vorgängigem Kontakt mit der Landeskirche

Veräusserung oder Bebauung von Grundstücken: Zonenkonformität und Mehrwertabgabe

- > Handout «Auszug aus dem Handbuch Mehrwertabgabe Aargau» > mit den einschlägigen Artikeln.
- > googeln: Handbuch Mehrwertabgabe Aargau > ganzes Handbuch.

Vor einer Veräusserung (Verkauf oder Baurechtsabgabe) oder vor einer eigener Bebauung eines Grundstückes ist die Zonenkonformität hinsichtlich des Projektes zu überprüfen. Wird nämlich für das geplante Bauvorhaben aus baurechtlichen Gründen eine Umzonung (z.B. von Zone für öffentliche Bauten und Anlage in Wohnbauzone) oder gar eine Einzonung nötig, kann das nebst dem meist aufwendigen Prozedere zu einem Mehrwert des Grundstückes und damit zu einer Mehrwertabgabe führen, die empfindlich hoch sein kann (i.d.R. 20% des Mehrwertes). Zu prüfen ist auch, wer zu welchem Zeitpunkt abgabepflichtig ist.

Versicherungen

Bezüglich Liegenschaften sind insbesondere die folgenden Risiken zu versichern oder eine Versicherung zu prüfen:

- Feuer, Elementar, Gebäudewasser, Wasser Einrichtungen, Freilegung, Aufräumung, Erdbeben.
- Glasbruch, Mobiliar.
- Individuelle Zusätze beachten: Lift, Sonnenkollektoren, Lüftung, Heizung, Umgebung.
- Gebäudehaftpflicht.
- Mietertragsausfall.
- Laufend Aktualisierungen beachten bei Veränderung von Bestand und von Werten.
- Bei Neubauten und Renovationen und Sanierungen:
 - Die *Bauherrenhaftpflichtversicherung* deckt hauptsächlich Personen und Sachschäden an Dritten oder Rechtsschutz ab, ist also eine Versicherung nach aussen.
 - Die *Bauwesenversicherung* versichert hauptsächlich Bauunfälle, Vandalismus, Diebstahl, ist also eine Versicherung nach innen, für Schäden an der eigenen Baute in Arbeit.
- Sehr nützlich mit Blick auf die Wahrnehmung der Verantwortung der Kirchenpflege kann sein der Beizug oder gar die Mandatierung eines professionellen Versicherungsbrokers, also nicht einfach eines sogenannten Versicherungsvertreters.

Abschreibungen

Wie im vorherigen Teil bereits referiert, sind die Abschreibungsvorschriften für Liegenschaften des Verwaltungsvermögens per Synodebeschluss vom 17. November 2021 revidiert worden, hauptsächlich um die Belastung von Abschreibungen in der Erfolgsrechnung insbesondere in den ersten Jahren nach Investitionen zu reduzieren und den Abschreibungsaufwand mit der linearen Abschreibung zu glätten.

Ende

MUSTER

Chronik Liegenschaften Unrerhalt/Reparaturen/Sanierungen

Katholische Kirchgemeinde Baden - Ennetbaden

Stadtpfarrkirche

Unterhalt und Reparaturen

2021

Klimavent AG

1'388.85

Lüftung Wartungsvertrag 2021

Siemens Schweiz AG

2'209.50

Brandmeldesystem Servicevertrag 2021

Peterhans Schibli&Co. AG

1'414.10

Arbeiten Schlussrechnung

Mettauer AG

8'077.50

Machbarkeitsstudie

Twerenbold Reisen AG

1'581.70

Umzug Kirchenschatzmuseum

2020

Link + Link

9'150.19

Restaurierung Seitenaltarbilder rechts Pfingstwunder, Geburt Christi

Priska Meier Lichtkonzepte

3'844.90

Erneuerung Fassadenbeleuchtung Vorprojekt

Renovation Stadtkirche

Franziska Herzog

5'385.00

Bauleitung Renovation Stadtkirche

Franziska Herzog

4'308.00

Abklärungen 2. Akonto

Franziska Herzog

5'385.00

Renovation Stadtkirche Januar-Mai

imRaum Furter Handschin Rorato + Partner

7'700.55

Planungsphase A

Mäder AG

4'556.55

Netze + Fensterverkleidung anbringen

Franziska Herzog

4'308.00

Voruntersuchungen Januar-Mai

Elektroingenieurbüro P. Keller AG

Sanierung Akonto	4'418.40
Franziska Herzog Erstellen Plangrundlagen in CAD 1. Akonto	7'000.00
Elektroingenieurbüro P. Keller + Partner AG Akontozahlung	6'300.45
Franziska Herzog Pläne erstellen 1. Akonto	5'385.00
Mäder AG Zustandsanalyse Fassade	20'387.05

2019

Siemens Schweiz AG Brandmeldesystem Servicevertrag	2'179.80
Schillings Christbaumkultur 4 Christbaumständer	1'396.00
Wagner Bedachung und Fassadenbau AG Dachservice	1'331.15

2018

Siemens Schweiz AG Wartung Brandmeldesystem	2'169.40
Mäder + Co AG Reparatur Gasschaden	1'389.35
Eglin Elektro AG Baden Weihnachtsbäume	1'229.90
Peterhans Schibli & Co. AG Deckenplatten	1'033.90
Diversey Europe B.V. Staubsauger und Reinigungsmaterial	2'444.90
Wagner Bedachungen und Fassadenbau AG Reparaturen und Kontrolle Dach	8'158.30
Hans Heim Kerzenhalter, Ständer für Dortschen und Podesterweiterung	1'975.00
Siemens Schweiz AG Modernisierung Einbruchanlage	3'338.70

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

29. Juni 2021

geogeln: Handbuch Mehrwertabgabe für die Gemeinden im Kanton Aargau

Seite 7, Art. 2.1

Seite 9, Art. 2.4.1

2. Mehrwertabgaberelevanz und Mehrwertabgabepflicht

X 2.1 Definition der Mehrwertabgaberelevanz

Gesetzliche Grundlage: § 28a Abs. 1 BauG

Der Begriff "Mehrwertabgaberelevanz" findet sich nicht ausdrücklich in den gesetzlichen Grundlagen. Mehrwertabgaberelevant ist jede Planungsmassnahme, die grundsätzlich zu einer Mehrwertabgabepflicht führt. Es sind dies gemäss § 28a Abs. 1 BauG alle Einzonungen. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (beispielsweise Grün- oder Freihaltezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Spezialbauzonen für Heime).

Als Einzonungen gelten Einzonungen innerhalb rechtskräftig festgelegtem Siedlungsgebiet gemäss Richtplankarte (Planungsgrundsätze A und B, das heisst Einzonungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung [PA] 3.2), bedingte Einzonungen im Falle der Entnahme von Siedlungsgebiet aus dem Arbeitsplatzgebiet-, Wohnschwerpunkt-, ÖBA1- und Regio-Topf (S 1.2, PA 1.3 und 4.2), Einzonungen im Zusammenhang mit Siedlungsgebietsumlagerungen (S 1.2, P 1.2) sowie Einzonungen im Anordnungsspielraum (Arrondierungen nach S 1.2, PA 3.5). Zonen nach Art. 17 sowie Zonen nach Art. 18 RPG ausserhalb Siedlungsgebiet sind keine Bauzonen.

Insbesondere im Falle von Umzonungen ist nicht immer klar, ob eine Planungsmassnahme zu einer Mehrwertabgaberelevanz führt, beziehungsweise ob es sich um eine gleichgestellte Umzonung im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG handelt. Im Folgenden einige Beispiele von mehrwertabgaberelevanten Planungsmassnahmen:

- Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohn-, Misch- oder Arbeitszone
- Umzonung Spezialzone mit Park und Baumbestand und Bauten zu therapeutischen Zwecken in Wohn-, Misch- oder Arbeitszone
- Einzonung in eine Spezialzone oder Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Spezialzone (wenn innerhalb Siedlungsgebiet): Es muss von Fall zu Fall geprüft werden, was in der Spezialzone zulässig ist
- Umzonung Grünzone in Wohn-, Misch- oder Arbeitszone
- Umzonung/Einzonung in eine Grünzone, wenn es sich um Einzonungen im Zusammenhang mit Siedlungsgebietsumlagerungen (S 1.2, P 1.2) handelt (wobei der Mehrwert häufig bei Fr. 0.– liegen wird)
- Wegfall einer Freihaltezone, welche eine Bauzone überlagert hat (führte zu Bauverbot)

Nicht als Einzonungen gelten korrigierbare Verzugs- und Zeichnungsfehler, wenn sie nicht zu einer visuell offensichtlichen Änderung der Bauzonengrenze führen (Digitalisierung von alten Plänen). Das Resultat dieser Interpretation des alten Zonenplans auf die digitalen Vermessungsgrundlagen ist aufzuzeigen und wird in der Regel als Ausgangslage für die Zonenplanrevision anerkannt. Es darf sich dabei jedenfalls nicht um raumplanerische Interventionen handeln (siehe obenstehend).

2.2 Feststellung der Mehrwertabgaberelevanz

Ausgangspunkt für das Verfahren betreffend Erhebung der Mehrwertabgabe ist, dass eine Gemeinde den Entwurf einer revidierten Nutzungsplanung beim Kanton zur Vorprüfung einreicht. Sobald die revidierte Nutzungsplanung eine Einzonung oder eine der Einzonung gleichgestellte Umzonung beinhaltet (siehe Ziffer 2.1), muss die Gemeinde zeitgerecht die ausgefüllte Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" miteinreichen. Sämtliche betroffenen Grundstücke sind in dieser Liste aufzuführen. Dies unabhängig von der Grösse der von der Planungsmassnahme betroffenen

¹ Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen

erfüllt wird. Grund dafür ist, dass diese momentane Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe jederzeit der Zone entsprechend geändert werden könnte (siehe Ziffer 2.4.1).

Spalte 9 "Unterliegt die Fläche der Ausgleichsabgabe gemäss Waldgesetzgebung?"

Das ist der Fall, wenn bisheriger Wald eingezont wird. Diese Fälle sind sehr selten und werden in der Praxis kaum je vorkommen.

Spalte 10 "Schätzungsantrag bei Steueramt nötig?"

Diese Spalte ist mit "Ja" zu beantworten, wenn keine Ausnahme gemäss § 28a Abs. 4 BauG vorliegt (siehe Ziffer 2.4.1) und die neu zonierte Grundstücksfläche grösser als 80 m² ist (siehe Spalte 6 und Ziffer 2.4.2).

Spalte 11 "Findet ein förmliches Baulandumlegungsverfahren statt?"

Diese Spalte ist mit "Ja" zu beantworten, wenn die Gemeinde ein förmliches Landumlegungsverfahren fest eingeplant hat, eine Entwicklung des Areals ohne Landumlegung offenkundig nicht möglich ist oder sich die Pflicht zur Vornahme eines solchen aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ergibt (siehe Ziffer 8.2).

Spalte 12 "Wird eine landwirtschaftliche Ersatzbaute nötig?"

Diese Frage wird in aller Regel mit Nein zu beantworten sein. Die Kosten für die Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung können aber unter bestimmten Umständen im Mehrwertabgabeverfahren berücksichtigt werden (siehe Ziffer 8.1). In Fällen von kleinflächigen Einzonungen gemäss Richtplankapitel 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. a, mit einer nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Baute ist keine Reduktion der Mehrwertabgabe wegen einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute möglich, da keine Ersatzbaute geltend gemacht werden kann. Die Spalte "Wird eine landwirtschaftliche Ersatzbaute nötig?" in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" muss in diesen Fällen mit "Nein" beantwortet werden. Ja-Fälle sind sehr selten, zum Beispiel, wenn eine Einzonung von so hohem Interesse ist, dass eine Aussiedelung im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung positiv beurteilt wurde.

Spalte 13 "Angabe der geplanten Frist zur Überbauung bei Einzonungen / Angabe einer bedingten Einzonung"

Diese Spalte bezieht sich auf die Baupflicht. Sofern es sich um eine bedingte Einzonung handelt, ist keine Angabe einer Baupflicht nötig, sondern die Angabe der Dauer der Bedingung. Die Angabe erfolgt in Jahren. Sofern keine Baupflicht verfügt wird und es sich nicht um eine bedingte Einzonung handelt, sollte die Spalte mit "Nein" ausgefüllt werden.

2.4 Ausnahmen von der Erhebung der Mehrwertabgabe

X 2.4.1 Ausnahmen gemäss § 28a Abs. 4 BauG

Gesetzliche Grundlage: § 28a Abs. 4 lit. a und b BauG

Gemäss § 28a Abs. 4 BauG wird in einigen Fällen keine Mehrwertabgabe erhoben. Das führt dazu, dass diese Grundstücke zwar auf der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" enthalten sind, die Gemeinden für diese Grundstücke jedoch keinen Schätzungsantrag ans Steueramt stellen müssen (siehe Ziffer 2.3, Spalte 10).

Gemeinwesen für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe (lit. a)

Gemäss § 28a Abs. 4 lit. a BauG wird keine Abgabe erhoben gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden und Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Nicht unter diese Bestimmung fallen die Kirchgemeinden. Nach Auslegung der Norm gemäss Sinn und Zweck wird auch gegenüber dem Bund keine Abgabe erhoben, wenn die

betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Dies ist eine kumulative Bedingung. Unter öffentliche Aufgaben fallen sämtliche Nutzungen, die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als zulässig gelten, aber auch Strassen der öffentlichen Hand (nicht zu verwechseln mit öffentlichen Strassen gemäss § 80 BauG), welche ganz unterschiedlich zониert sein können. Bei Strassen ausserhalb einer ÖBA-Zone liegt nur dann eine Ausnahme vor, wenn die Strasse voraussichtlich auch weiterhin als Strasse besteht. Bei geplanter Aufhebung der Strasse muss ein Schätzungsantrag an das Steueramt erfolgen. Die Grundstücke fallen in der Regel ins Verwaltungsvermögen. Unter diese Bestimmung fallen Grundstücke nur, wenn im Grundbuch als Eigentümer die öffentliche Hand selbst eingetragen ist. Sie findet keine Anwendung auf selbständige öffentlich-rechtliche Anstalten. Massgebend ist der Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung.

Das bedeutet, dass beispielsweise für eine der Einwohnergemeinde gehörende Strasse keine Mehrwertabgabe erhoben wird, wohl aber für eine private Strasse, unabhängig davon, ob sie dem Gemeindegebrauch zugänglich gemacht worden ist. Eine private Strasse wird auch an die Ausnützungsziffer angerechnet. Die Angaben, ob eine derartige Ausnahme vorliegt, sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" zu machen (siehe Ziffer 2.3, Spalten 7 und 8).

Ausgleich erheblicher Vorteile gemäss der Waldgesetzgebung (lit. b)

Gemäss § 28a Abs. 4 lit. b BauG wird keine Abgabe erhoben für Flächen, die der Ausgleichsabgabe gemäss der Waldgesetzgebung unterstehen. Das bedeutet, dass keine doppelte Abgabe im Bereich Rodung besteht. Eine Abgabe gemäss § 8 des Waldgesetzes (AWaG) geht somit vor (60 % des Mehrwerts zuhanden des Kantons). Die Angabe, ob eine derartige Ausnahme vorliegt, ist in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" zu machen (siehe Ziffer 2.3, Spalte 9). Für diese Fälle ist unabhängig der Bagatellgrenze ein Schätzungsantrag beim kantonalen Steueramt notwendig.

2.4.2 Bagatellgrenze

Gesetzliche Grundlage: § 1 Abs. 1 MWAV

Gemäss § 1 Abs. 1 MWAV sieht der Gemeinderat von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn die neu zониerte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m² oder die Mehrwertabgabe weniger beträgt als Fr. 5'000.–. Diese Bagatellgrenze gilt pro Grundstück.

Auf der Liste „Mehrwertabgabe und Baupflicht“ sind sämtliche mehrwertabgaberelevanten Grundstücke aufzuführen. Sofern die neu zониerte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m² muss jedoch in aller Regel kein Schätzungsantrag beim Steueramt gestellt werden (siehe Ziffer 2.3, Spalte 10). Ausnahmsweise kann trotz Vorliegen eines flächenmässigen Bagatellfalls ein Schätzungsantrag nötig sein. Das ist der Fall, wenn trotz flächenmässigem Bagatellfall in Gemeinden mit hohen Baulandpreisen der Mehrwert über Fr. 100'000.– liegen könnte (vgl. § 1 Abs. 1 lit. b MWAV). In diesen Einzelfällen wird die Gemeinde vom Kanton auf den zusätzlich notwendigen Schätzungsantrag aufmerksam gemacht. Ob die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000.– beträgt, kann demgegenüber erst anhand der Schätzung durch das Steueramt festgestellt werden.

2.4.3 Umlagerungen

Gesetzliche Grundlage: § 1 Abs. 2 MWAV

Einzonungen führen auch bei Umlagerungen zu einer Mehrwertabgaberelevanz (siehe Ziffer 2.1). Das Gesetz sieht diesbezüglich keine Ausnahme vor. Auch im Falle von Umlagerungen sind deshalb alle von einer Einzonung oder einer gleichgestellten Umzonung betroffenen Grundstücke in der Liste „Mehrwertabgabe und Baupflicht“ aufzuführen.

Erfolgen Aus- und Einzonungen auf demselben Grundstück und im Rahmen derselben Änderung der Nutzungsplanung, so wird eine Mehrwertabgabe nur erhoben, soweit sich die der Bauzone zugewiesene Grundstücksfläche gesamthaft vergrössert hat. Wird beispielsweise auf einem Grundstück von gesamthaft 3'000 m² (davon 2'000 m² in der Bauzone) eine Fläche von 500 m² ausgezont und eine