



Gemeinde Eglisau

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 22. Juni 2026

09.01.11 Inventare
09.01.11 2026 Neubewertung

177. **Liegenschaften im Finanzvermögen, Neubewertung per 1. Januar 2026** **A**

I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Gemäss §131 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015 (GG) und §24 Abs. 1 der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2019 (VVG) werden Grundstücke, Grundeigentumsanteile und Gebäude des Finanzvermögens in einer Legislaturperiode mindestens einmal neu bewertet. Die Neubewertung ist notwendig, weil die Bewertungsbestimmungen keine laufende Anpassung der Bilanzwerte sämtlicher Liegenschaften des Finanzvermögens an die aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse vorsehen.
2. Diese systematische Neubewertung hat stetig, in regelmässigen Zeitabständen, zu erfolgen. Die Wertänderungen werden gemäss §23 Abs. 3 VGG in der Erfolgsrechnung verbucht.
3. Die Liegenschaften des Finanzvermögens (FV) werden gemäss Anhang 2, Ziffer 1 zu Verkehrswerten wie folgt bewertet:
 - 3.1. Grundstücke FV: Die Bewertung von nicht überbauten Grundstücken erfolgt zum Landwert.
 - 3.2. Grundstücke FV mit Baurechten: Die Bewertung von Grundstücken FV mit Baurechten erfolgt zum Ertragswert. Der Ertragswert errechnet sich anhand des effektiven Baurechtszinses, kapitalisiert zu einem marktkonformen Zinsfuss.
 - 3.3. Gebäude FV: Die Liegenschaften werden zum Verkehrswert, nach der Formel «einfacher Realwert plus dreifacher Ertragswert, geteilt durch vier», bewertet.
 - 3.4. Grundeigentumsanteile FV: Die Bewertung von grundbuchamtlich ausgeschiedenen Miteigentumsanteilen erfolgt analog denjenigen für Gebäude FV. Die Bewertung von grundbuchamtlich nicht ausgeschiedenen Grundeigentumsanteilen erfolgt zum Ertragswert. Der Ertragswert errechnet sich anhand des effektiven Mietertrags, kapitalisiert mit einem marktkonformen Kapitalisierungsprozentsatz.
4. Wertbeeinflussende Faktoren, wie Erschliessungsgrad, Rechte und Lasten (z.B. Nutzungsbeschränkungen, Altlasten, latente Steuerlasten) sind angemessen zu berücksichtigen und auszuweisen.
5. Die letzte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen fand per 1. Januar 2019 statt. Die systematische Neubewertung erfolgt damit auf den 1. Januar 2026.

6. Aufgrund der Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens anhand der Bewertungsblätter der einzelnen Anlagen ergeben sich folgende Wertänderungen:

Sachkonto	Sachanlagen FV	Positive Wert- änderungen Fr.	Negative Wert- änderungen Fr.	Total Wertände- rungen Fr.
1080.00	Grundstücke FV	7'347'777.00	0.00	7'347'777.00
1080.10	Grundstücke FV mit Bau- rechten	0.00	-47'200.00	-47'200.00
1084.00	Gebäude FV	154'800.00	-141'308.15	13'491.85
1084.10	Grundeigentumsanteile FV	0.00	0.00	0.00
Total		7'502'577.00	-188'508.15	7'314'068.85

7. Nach Abschluss der Neubewertung weist das Grundeigentum Finanzvermögen per 1. Januar 2026 folgende Bilanzwerte aus:

Sachkonto	Sachanlagen FV	Bilanzwert per 31.12.2025 Fr.	Bilanzwert per 01.01.2026 Fr.	Total Wertände- rung Fr.
1080.00	Grundstücke FV	5'422'135.00	12'769'912.00	7'347'777.00
1080.10	Grundstücke FV mit Bau- rechten	316'300.00	269'100.00	-47'200.00
1084.00	Gebäude FV	2'148'508.15	2'162'000.00	13'491.85
1084.10	Grundeigentumsanteile FV	90'000.00	90'000.00	0.00
Total		7'976'943.15	15'291'012.00	7'314'068.85

II. Beschluss

1. Die per 1. Januar 2026 durchgeführte Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.
3. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom August 2026 im Verhandlungsauszug berichtet.

III. Mitteilung an

1. Rechnungsprüfungskommission, Patrizia Stangl, Guetstrasse 10, 8193 Eglisau (per E-Mail)
2. Baumgartner & Wüst GmbH, Haldenrain 4, 8306 Brüttisellen (per E-Mail)
3. Roland Ruckstuhl, Ressortvorstand Finanzen (per E-Mail)
4. Geschäftskreis Finanzen (per E-Mail)
1. Dossier-Verantwortung: Karin Hauser

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl Lucas Müller
Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Versand: 26. Juni 2026