

Inhaltsverzeichnis Kapitel 4

4	Finanzvermögen	
4.1	Allgemein.....	1
4.2	Bewertung Sachanlagen des Finanzvermögens	3
4.3	Bewertung übrige Positionen des Finanzvermögens	6
4.4	Anlage von Finanzvermögen	8
4.5	Übertragung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen	9
4.6	Liegenschaftenerwerb und -verkauf	10

4 Finanzvermögen

4.1 Allgemein

Das Finanzvermögen umfasst diejenigen Sachwerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (§ 7 Abs. 1 GRV).

Neben den eigentlichen Sachanlagen (Bilanzkontengruppe 108) zählen auch flüssige Mittel (Bilanzkontengruppe 100), Forderungen (Bilanzkontengruppe 101), Finanzanlagen (Bilanzkontengruppe 102 und 107), aktive Rechnungsabgrenzungen (Bilanzkontengruppe 104) und Vorräte (Bilanzkontengruppe 106) zum Finanzvermögen.

Abgrenzung zum Verwaltungsvermögen

Die Unterscheidung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen ist finanzrechtlich vor allem für die Abschreibungen, bei der Erfassung in der Investitionsrechnung sowie bei den Bestimmungen über die Bilanzierung von Bedeutung.

Bei der Zuordnung zum Finanzvermögen ist zu entscheiden, ob der Vermögenswert tatsächlich eine Kapitalanlage darstellt oder ob er in seinem Schwerpunkt der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient.

Die Erwirtschaftung einer marktüblichen Rendite ist dabei kein eindeutiges Unterscheidungskriterium. So kann es unter Umständen möglich sein, auch mit Verwaltungsvermögen eine marktwirtschaftliche Rendite zu erzielen, wenn dies mit einer sinnvollen öffentlichen Aufgabenerfüllung vereinbar ist (z.B. Dienstwohnung). Andererseits kann es auch sein, dass auf Finanzvermögen (bspw. Bauland) keine Rendite erzielt wird.

Flüssige Mittel (Bilanzkontengruppe 100) stellen immer Finanzvermögen dar, auch wenn ein gewisser Bestand an flüssigen Mitteln für die öffentliche Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

Forderungen (Debitoren) sind ebenfalls immer Finanzvermögen (Bilanzkontengruppe 101). Nicht als Forderungen gelten Darlehen. Im Gegensatz zu den Darlehen wird bei den Forderungen kein Geld an den Gläubiger entliehen, sondern die Forderung entsteht aus einem anderen Grund (bspw. Steuer- oder Gebührenforderungen). Darlehen können sowohl Verwaltungsvermögen wie auch Finanzvermögen sein (siehe unten).

Finanzanlagen (Bilanzkontengruppen 102 und 107) stellen ebenfalls immer Finanzvermögen dar. Nicht als Finanzanlagen gelten Darlehen und Beteiligungen, welche an die Erbringung einer öffentlichen Aufgabe gebunden sind (bspw. ein Darlehen an ein Alters- und Pflegeheim). Solche Darlehen und Beteiligungen werden als Verwaltungsvermögen (Bilanzkontengruppe 144) bilanziert. Die Auszahlung sowie die Rückzahlung von Darlehen des Verwaltungsvermögens (auch von Teilbeträgen) erfolgt über die Investitionsrechnung.

Aktive Rechnungsabgrenzungen (Bilanzkontengruppe 104) stellen ebenfalls immer Finanzvermögen dar, auch wenn die Veräusserbarkeit im engeren Sinn nicht gegeben ist.

Vorräte (Bilanzkontengruppe 107) stellen nur dann Finanzvermögen dar, wenn es sich dabei um Handelswaren handelt, welche nicht der eigenen öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Beispiel: Eine Gemeinde kauft Salz für den Wiederverkauf an andere Gemeinden.

Sachanlagen (Bilanzkontengruppe 108 beim Finanzvermögen resp. Bilanzkontengruppe 140 beim Verwaltungsvermögen) lassen sich am schwierigsten dem Finanz- oder Verwaltungsvermögen zuordnen.

- Strassen, Plätze, Wald, Wasserbauten und Werkleitungen stellen immer Verwaltungsvermögen dar.
- Grundstücke gelten als Verwaltungsvermögen, wenn sie nicht veräussert werden können, d.h. wenn die darauf errichteten Bauten der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (siehe unten) und/oder wenn sich die Grundstücke in der Zone für öffentliche Werke (OeW) befinden. Landwirtschaftsland, sofern es nicht einem speziellen öffentlichen Zweck (Hundesport, Naturschutzgebiet, Hochwasserschutz etc.) dient, sowie unbebautes Bauland in der Wohn- oder Geschäftszone, sofern keine vertragliche Einschränkung besteht (bspw. Bauland in einem Neubaugebiet, welches vertraglich für einen Kindergarten reserviert ist, welches jedoch noch nicht in die OeW-Zone umgezont wurde), stellen immer Finanzvermögen dar. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Land mit einem Baurecht versehen ist oder später für einen öffentlichen Zweck vorgesehen ist.
 - o Bei Parzellen mit einem Anteil, welcher dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen ist und einem Anteil, welcher dem Finanzvermögen zuzuordnen ist, wird die Parzelle in der Regel anteilmässig auf die jeweiligen Vermögensarten aufgeteilt. In den jeweiligen Auflistungen (siehe Kapitel 14) wird dann vermerkt, dass es sich in diesem Vermögen nur um einen Anteil an der Parzelle handelt (Beispiel: „Anteil an Parzelle 532“). Wenn ein Vermögensteil unwesentlich klein ist (wertmässig), kann die ganze Parzelle der grösseren Vermögensart zugeteilt werden.
 - o Bei Zonenplanänderungen gilt für die Umwidmung der Zeitpunkt des rechtskräftigen Regierungsratsbeschlusses.
 - o Bei Nutzungsänderungen von Bauland (bspw. öffentlicher Spielplatz) gilt die Umwidmung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zum Zeitpunkt des rechtskräftigen Beschlusses des dafür zuständigen Organs.
 - o Alleine das Erteilen eines Baurechts hat keinen Einfluss auf die Zuteilung ins Verwaltungs- oder ins Finanzvermögen. Im Falle von Finanzvermögen findet aber zum Zeitpunkt des Grundbucheintrags eine Neubewertung statt.
 - o Die Umwidmung selbst ist kein politischer Akt, sondern lediglich eine Folge eines solchen und somit ein Verwaltungsakt. Beispiel: Die Gemeindeversammlung entscheidet über die Zonenplanänderung, aber nicht darüber, ob eine neu geschaffene OeW-Zone Verwaltungsvermögen ist. Letzteres ergibt sich aus Ersterem.
- Gebäude, welche der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen, wie bspw. Schulhäuser, Reservoirre, Dienstwohnungen oder Verwaltungsgebäude sind immer Verwaltungsvermögen. Mietwohnungen gelten in der Regel als Finanzvermögen, falls sie als Ganzes oder im Stockwerkeigentum innert nützlicher Frist veräussert werden können. Dies gilt grundsätzlich auch für Alters- oder Sozialwohnungen, welche zwar speziell für eine spezifische Personengruppe erstellt wurden, es jedoch nicht zwingend ist, dass die Gemeinde Eigentümer dieser Wohnungen ist. Entscheidend ist, ob es eine gesetzliche, vertragliche oder bauliche Einschränkung gibt. So gelten beispielsweise auch Wohnungen, welche von Asylbewerbern bewohnt werden, als Finanzvermögen, falls keine der obgenannten Einschränkungen bestehen. Dies vor dem Hintergrund, dass die Wohnungen grundsätzlich jederzeit ohne bauliche Änderungen verkauft, oder nach einem allfälligen Rückgang der Asylbewerberzahlen weitervermietet werden können. Befinden sich Mietwohnungen in Verwaltungsliegenschaften auf OeW-Land (bspw. im Gebäude der Gemeindeverwaltung), dann stellt das gesamte Gebäude grundsätzlich Verwaltungsvermögen dar. Es ist den Gemeinden jedoch freigestellt, die Wohnung selbst, nicht aber den anteilmässigen Landanteil dem Finanzvermögen zuzuordnen. Das Land in der OeW-Zone stellt immer Verwaltungsvermögen dar, auch wenn sich darauf Wohnungen befinden, welche dem Finanzvermögen zugeteilt sind.

4.2 Bewertung Sachanlagen des Finanzvermögens

Die erstmalige Bewertung von Sachanlagen erfolgt in der Höhe der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Sind keine Anschaffungskosten entstanden, erfolgt sie in der Höhe des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Zugangs (§ 8 Abs. 1 GRV). Der Verkehrswert entspricht dabei dem geschätzten Betrag, für den ein vergleichbares marktgängiges Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter, ordnungsgemässer Vermarktung übertragen wird, wobei jede der Parteien unabhängig, wissentlich und ohne Zwang gehandelt hat. Besteht bei den in den letzten drei Jahren gehandelten Preisen von vergleichbarem Bauland eine gewisse Bandbreite, so ist das Objekt zu einem Wert innerhalb dieser Bandbreite zu bewerten. Sowohl eine Über- wie auch Unterschreitung der Bandbreite ist nicht zulässig. Auch muss der Wert nicht so tief angesetzt werden, um einen Verkauf der Sachanlage innerhalb kürzester Zeit zu ermöglichen: Je nach Grösse und Spezialität der Sachanlage kann dafür mehr oder weniger Zeit einberechnet werden. Erfolgt der Zugang zu Kosten, welche höher sind als der Verkehrswert (z.B. bei vorsorglichem Landerwerb), muss der Sachwert sofort über das Konto 3440 resp. 3441 wertberichtet werden.

Die Sachanlagen des Finanzvermögens (Kontengruppe 108) sind bei wesentlichen Wertveränderungen, mindestens jedoch alle fünf Jahre, neu zu bewerten (§ 8 Abs. 2 GRV). Als wesentliche Wertveränderungen gelten insbesondere auch Erstellungen von Neubauten, Umbauten oder Gesamtrenovierungen an Gebäuden des Finanzvermögens, Einrichtungen eines Baurechts oder Umzonungen. Neubewertungen von Sachanlagen erfolgen zum Verkehrswert am Bilanzierungstichtag (§ 8 Abs. 3 GRV).

Investitionen an Sachanlagen des Finanzvermögens (v.a. Renovierungen von Liegenschaften) werden nicht über die Investitionsrechnung gebucht, sondern direkt in der Bilanz aktiviert (Buchung: Finanzvermögen an Kreditoren). Nach Abschluss der Arbeiten ist demzufolge der Buchwert der entsprechenden Anlage höher als zu Beginn. Dann erfolgt eine Neubewertung und allenfalls eine Ab- oder Aufwertung.

Die Liegenschaftsschätzung muss nicht zwingend durch einen externen Experten erfolgen. Bei komplexeren Immobilien, welche nicht zuverlässig mit den nachfolgend beschriebenen Methoden geschätzt werden können (bspw. eine Industriebrache oder Bauland mit einer speziellen Nutzungseinschränkung), empfiehlt sich jedoch eine externe Schätzung. Wenn die Schätzungen basierend auf den nachfolgend beschriebenen Methoden selbst durchgeführt werden, dann sind die daraus resultierenden Werte zu plausibilisieren. Die Schätzungen sind in der Regel auf 1000 Franken abzurunden.

Aufwertungen von Sachanlagen des Finanzvermögens sind wie folgt zu verbuchen:

- Liegt der Verkehrswert über dem Buchwert des Vorjahres, dann ist eine positive Marktwertanpassung vorzunehmen (108XX/9630.4443).
- Liegt der Verkehrswert unter dem Buchwert des Vorjahres, dann ist eine negative Marktwertanpassung vorzunehmen: 9630.3441/108XX.

Nachfolgend werden die Bewertungsgrundsätze der einzelnen Konten der Sachanlagen des Finanzvermögens aufgeführt:

Grundstücke ohne Baurechte (Konto 10800)

- Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken innerhalb der Bauzone (ohne Zone für öffentliche Werke) ist aufgrund der in den letzten Jahren für vergleichbare Objekte erzielten Verkaufspreise zu ermitteln.
- Bei der Verkehrswertschätzung sind bei nicht erschlossenen Grundstücken die voraussichtlichen Erschliessungskosten entsprechend und bei allen Grundstücken die Nutzungseinschränkungen entsprechend zu berücksichtigen.

- Für Landwirtschaftsland gelten folgende Bandbreiten:

	Oberbaselbiet (oberhalb Lausen/Hersberg/Seltisberg) und Laufental	Bezirk Arlesheim ohne Birsfelden, Muttenz, Pfeffingen	Restliche Gemeinden
Ackerland	4.00 – 5.20 Fr. / m ²	5.45 – 7.00 Fr. / m ²	4.80 – 6.15 Fr. / m ²
Wiese	2.90 – 4.00 Fr. / m ²	3.90 – 5.45 Fr. / m ²	3.40 – 4.80 Fr. / m ²
Weidland	1.75 – 2.90 Fr. / m ²	2.30 – 3.90 Fr. / m ²	2.00 – 3.40 Fr. / m ²
Wald (Anteil)	1 Fr. / m ²	1 Fr. / m ²	1 Fr. / m ²

Entscheidend für die geographische Einreihung sind die klimatischen Bedingungen. Die Preise sind abhängig von der Bodenqualität: Es spielen die Bodenbeschaffenheit (Wasserhaushalt, Bodengefüge, Gründigkeit) und die maschinelle Bearbeitbarkeit (Hangneigung, Schattenwurf von Waldrändern, etc.) eine Rolle. Beim Ressort Boden- und Pachtrecht des Landwirtschaftlichen Zentrums Ebenrain kann bei Bedarf nachgefragt werden. Parzellen unter 25 Aren (2500 m²) unterstehen nicht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht. Sie sind frei handelbar, d.h. es bedarf keiner Erwerbsbewilligung durch das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain (u.a. Höchstpreiskontrolle). Es kann daher ein höherer Preis erzielt werden. Es wird aber empfohlen, diese Parzellen trotzdem zum Wert der oberen Bandbreite zu bewerten.

- Bebaute Grundstücke sind zusammen mit dem darauf befindlichen Gebäude zu bewerten (siehe Ausführungen zu Konto 10840).

Grundstücke mit Baurechten (Konto 10801):

- Die Bewertung von Grundstücken, welche mit einem Baurecht belastet sind, richtet sich in der Regel nach dem Ertragswert, wobei der Basiszinssatz 3,5% beträgt:

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Jährlicher Baurechtszins}}{3,5\%}$$

- Falls der Landwert gemäss Baurechtsvertrag zur Berechnung¹ des Baurechtszinses herangezogen wird, dann stellt der vertragliche Landwert den Buchwert dar.
- Falls die Restlaufzeit des Baurechtsvertrages weniger als 15 Jahre beträgt und es unwahrscheinlich ist, dass der Vertrag zu den gleichen Konditionen verlängert wird resp. werden kann, dann wird der Grundstückswert mittels der Barwertmethode ermittelt. Der Landwert entspricht dann dem Barwert der während der restlichen Laufzeit zufließenden Baurechtszinsen und des diskontierten Grundstückswerts am Ende der Laufzeit. Der Basiszinssatz beträgt jeweils 3,5%.

$$\text{Barwert} = \text{Jährlicher Baurechtszins} \times \text{Barwertfaktor} + \frac{\text{Grundstückwert am Ende der Laufzeit}}{\text{Abzinsungsfaktor}}$$

wobei:

Barwertfaktor der Restlaufzeit (Zinssatz 3,5%)

Restlaufzeit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Barwertfaktor	0,966	1,900	2,802	3,673	4,515	5,329	6,115	6,874	7,608	8,317	9,002	9,663	10,303	10,921	11,517

Abzinsungsfaktor des Restwerts (Zinssatz 3,5%)

Restlaufzeit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Abzinsungsfaktor	1,035	1,071	1,109	1,148	1,188	1,229	1,272	1,317	1,363	1,411	1,460	1,511	1,564	1,619	1,675

¹ Zusammen mit dem hypothekarischen Referenzzinssatz (<https://www.bwo.admin.ch/de/entwicklung-referenzzinssatz-und-durchschnittsinssatz>) oder einem ähnlichen Zinssatz.

Überbaute Liegenschaften (Konto 10840)

- Im Gegensatz zum Verwaltungsvermögen, wo bei überbauten Liegenschaften das Grundstück und die Gebäude separat bewertet werden, beinhaltet das Konto „überbaute Liegenschaften“ des Finanzvermögens die Grundstücke **inklusive** den darauf errichteten Gebäuden.
- Überbaute Liegenschaften werden zum Verkehrswert bewertet, in der Regel² entsprechend der Formel:

$$\text{Liegenschaftswert} = \frac{3 \times \text{Ertragswert} + (\text{Landwert} + \text{Gebäudewert})}{4}$$

wobei:

- Ertragswert: Der Ertragswert entspricht dem jährlichen Bruttomiettertrag dividiert durch den Basiszinssatz, wobei der Basiszinssatz bei Wohnliegenschaften 6% und bei Geschäftsliegenschaften 8%.

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Jährlicher Bruttomiettertrag}}{\text{Basiszinssatz}}$$

Der Bruttomiettertrag entspricht dem effektiven Mietzins ertrag (ohne Nebenkosten) bei vollständiger Vermietung der Liegenschaft. Ist die Liegenschaft nicht vollständig vermietet, dann wird für die Leerstände ein hypothetischer ortsüblicher Mietzins dazugezählt³.

- Landwert: Der Verkehrswert von bebauten Grundstücken ist aufgrund der in den letzten Jahren für vergleichbare unbebaute Grundstücke erzielten Verkaufspreise zu ermitteln und dabei mit einem Faktor 0,7 zu gewichten, da bebauter Land grundsätzlich weniger Wert hat als unbebautes.
- Gebäudewert: Der Gebäudewert entspricht dem Versicherungswert gemäss der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung abzüglich der Altersentwertung entsprechend der folgenden Tabelle⁴:

Wertminderung in % des Versicherungswerts		Wirtschaftliches Gebäudealter																			
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
Unterhalts- zustand	gut	3	6	9	12	16	20	24	28	33	38	43	48	54	60	66	72	79	86	93	100
	mittel	4	8	12	16	21	25	30	34	39	44	49	54	60	65	71	76	82	88	94	100
	schlecht	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100

Das wirtschaftliche Gebäudealter bezieht sich nicht auf das Baujahr, sondern auf die Auswechslungen der verschiedenen Bauteile während der Gesamtlebensdauer und deren Anteilen an den Gesamterstellungskosten.

- Abbruchliegenschaften werden zum Grundstückpreis abzüglich der Abbruchkosten bewertet.
- Bei grossen, nur teilweise überbauten Liegenschaften ist diejenige Fläche als unüberbaut zu bewerten, welche eine weitere Überbauung, Veräusserung oder andere Nutzung zulässt.

Übrige Sachanlagen (Konto 10890)

- In diesem Konto werden das Mobiliar, die Maschinen, die Geräte, die Einrichtungen und Fahrzeuge verbucht, welche nicht zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe notwendig sind.
- Der Verkehrswert erfolgt direkt aus der Gleichsetzung mit dem Kaufpreis von vergleichbaren Objekten. Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag.

² Bei Neubauten und Renovationen kann der Ertragswert tiefer gewichtet werden als der Gebäude- und Landwert.

³ Die Bewirtschaftungskosten (Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle und Rückstellungen) werden nicht separat betrachtet, sondern werden mit dem Basiszinssatz berücksichtigt.

⁴ In Anlehnung an: www.sz.ch/documents/schaetzungsanleitung_kap5.pdf ► Tabelle 11

4.3 Bewertung übrige Positionen des Finanzvermögens

Die übrigen Positionen des Finanzvermögens (Kontengruppen 100 bis 107) sind **jährlich** neu zu bewerten (§8 Abs. 2 GRV). Neubewertungen erfolgen zum Verkehrswert am Bilanzierungstichtag (§ 8 Abs. 3 GRV). Bewertungen von Wertschriften erfolgen zum Steuerwert (§ 8 Abs. 4 GRV).

Nachfolgend werden die Bewertungsgrundsätze nach Kontengruppen für alle übrigen Positionen aufgeführt.

Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen (Kontengruppe 100)

- Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen sind mit ihrem per 31. Dezember des Rechnungsjahres ausgewiesenen Bestand zum Nominalwert in die Bilanz einzustellen.
- Fremdwährungen sind zum Tageskurs umzurechnen.

Forderungen (Kontengruppe 101)

- Sämtliche Forderungen werden zum „geforderten“ Bruttowert bewertet.
- Bei absehbaren Wertverminderungen auf Forderungen sind Delkredere (Wertberichtigungen auf Forderungen) zu bilden. Wertberichtigungen werden für Forderungen gebildet deren Eingang zweifelhaft ist (ein Beispiel zur Bewertung von Forderungen aus Gemeindesteuern findet sich in Kapitel 12.2). Es kommen folgende Buchungen in Frage:
 - Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: XXXX.3180/10101
 - Wertberichtigungen auf Steuerguthaben natürlicher Personen: 910X.3182/10121
 - Wertberichtigungen auf Steuerguthaben juristischer Personen: 910X.3184/10121
 - Wertberichtigungen auf übrige Forderungen: XXXX.3180/10191
- Sind die Wertberichtigungen kleiner als am Stichtag des Vorjahres, dann sind sie mittels Umkehrbuchung entsprechend zu reduzieren.
- Wesentliche Positionen der Forderungen müssen einzeln bewertet werden, wobei diese Bewertungen nachvollziehbar sein müssen. Die übrigen Positionen können aufgrund von Erfahrungswerten pauschal wertberichtigt werden. Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen dürfen 2% des massgebenden Forderungsbestandes nicht überschreiten. Ein Beispiel zur Berechnung der Wertberichtigungen auf Steuerforderungen findet sich im Kapitel 12.2.2.
- Erst wenn bei einer Position der Forderungen eine dauerhafte Wertverminderung eingetreten ist, wird die Forderung entsprechend reduziert:
 - Tatsächlicher Forderungsverlust auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen: XXXX.3181/10100
 - Tatsächlicher Forderungsverlust auf Steuerguthaben natürlicher Personen: 910X.3183/10120
 - Tatsächlicher Forderungsverlust auf Steuerguthaben juristischer Personen: 910X.3185/10120
 - Tatsächlicher Forderungsverlust auf übrige Forderungen: XXXX.3181/10190
 - Die Wertberichtigungen (Delkredere) sind dann entsprechend anzupassen.
- Tatsächliche Forderungsverluste liegen dann vor, wenn ein Forderungsguthaben definitiv nicht mehr eingebracht werden kann und/oder ein Verlustschein des Schuldners vorliegt.

Kurzfristige Finanzanlagen (Kontengruppe 102)

- Kurzfristige Finanzanlagen sind zum Marktwert per 31. Dezember des Rechnungsjahres zu bewerten.
- Wertschriften sind zum Steuerwert zu bewerten (siehe unten: Finanzanlagen Kontengruppe 107)
- Liegt der Marktwert über dem Buchwert des Vorjahres, dann ist eine positive Marktwertanpassung vorzunehmen: 102XX/9690.4440.
- Liegt der Marktwert unter dem Buchwert des Vorjahres, dann ist eine negative Marktwertanpassung vorzunehmen: 9690.3440/102XX.
- Bei Darlehen liegt kein Marktwert vor. Bei absehbarem Verlustrisiko, sind Wertberichtigungen vorzunehmen: 9690.3440/10200.

Aktive Rechnungsabgrenzungen (Kontengruppe 104)

- Aktive Rechnungsabgrenzungen (transitorische Aktiven) werden mit ihrem per 31. Dezember des Rechnungsjahres ausgewiesenen Bestand zum Nominalwert in die Bilanz aufgenommen (zur ausführlichen Behandlung von aktiven Rechnungsabgrenzungen, insbesondere Steuerabgrenzungen, wird auf das Kapitel 7 verwiesen).

Vorräte (Kontengruppe 106)

- Vorräte sind zum durchschnittlichen Einstandspreis zu bewerten.

Finanzanlagen (Kontengruppe 107)

- Wertschriften sind zum Steuerwert zu bewerten (§ 8 Abs. 4 GRV). Pro Wertschrift kann es bis zu vier Steuerwerte geben: Bei Wertschriften mit einer geringen Ausschüttung gibt es neben dem eidgenössischen noch einen kantonalen Steuerwert, welcher normalerweise tiefer ist als der eidgenössische. Dies hat steuerliche Gründe und nichts mit dem eigentlichen Wert der Finanzanlage zu tun. Aus diesem Grund ist bei der Bewertung der Finanzanlage immer der eidgenössische Steuerwert heranzuziehen. Bei nicht-börsenkotierten Finanzanlagen gibt es neben dem Bruttowert auch einen Nettowert für Minderheitsanteile. Der Nettowert ist daher tiefer, da diese Finanzanlagen weniger liquid sind. Finanzanlagen, welche gut veräusserbar sind, sollten zum Bruttowert, solche die eher schlecht veräusserbar sind, zum Nettowert bilanziert werden. Eine Bewertung zum Durchschnittswert ist auch zulässig.
- Existiert kein solcher Steuerwert, wie beispielsweise bei langfristigen Darlehen (Konto 10710), dann ist der Nominalwert in die Bilanz aufzunehmen.
- Bei Obligationen ist der per Bilanzstichtag aufgelaufene Marchzins transitorisch abzugrenzen. Falls bei den Darlehen der Zeitpunkt der Zinsabrechnung nicht mit dem Bilanzstichtag übereinstimmt, sind die aufgelaufenen Zinsen ebenfalls transitorisch abzugrenzen.
- Die Verbuchung erfolgt analog zu den kurzfristigen Finanzanlagen (siehe oben; kurzfristige Finanzanlagen Kontengruppe 102).

4.4 Anlage von Finanzvermögen

Die Anlage von Vermögenswerten ist nur in risikoarme Anlagen zulässig (§ 7 Abs. 2 GRV).

Grundsätzlich sollten mit überschüssiger Liquidität zuerst bestehende Verbindlichkeiten zurückbezahlt werden, bevor Anlagen getätigt werden. Wenn eine Gemeinde mittel- bis langfristige Verbindlichkeiten hat, dann sollte die Anlage so gewählt werden, dass sie vor dem Ablauf der Verbindlichkeiten aufgelöst werden kann, um damit die Verbindlichkeiten zurückzubezahlen. Erst wenn eine Gemeinde keine Verbindlichkeiten hat, sollten mittel- bis langfristige Anlagen getätigt werden. Dabei ist jedoch ein Augenmerk auf die Liquiditätsplanung zu werfen, so dass nicht unmittelbar nach der Tötigung der Anlage wieder Verbindlichkeiten eingegangen werden müssen.

Als mündelsichere Anlagen gelten⁵:

- Guthaben bei schweizerischen Banken;
- Pfandbriefe der Pfandbriefzentralen;
- Schweizerische Obligationen von öffentlich-rechtlichen Körperschaften oder von substanzstarken Privatunternehmen, sofern die Obligationen in der Schweiz börsenkotiert sind;
- Renditeliegenschaften in der Schweiz;
- Schweizerische Anlagefonds bis Risikostufe 3 (ausgewogen), die in der Schweiz börsenkotiert sind.

Die Anlagen sollen diversifiziert werden.

⁵ In Anlehnung an eine Empfehlung der Konferenz der Kantonalen Vormundschaftsbehörden.

4.5 Übertragung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen

Vermögenswerte des Finanzvermögens, welche für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt werden, sind zum Verkehrswert vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. Dazu ist das Finanzvermögen vor der Übertragung gemäss den Bewertungsgrundsätzen in Kapitel 4.2 neu zu bewerten. Bei überbauten Grundstücken ist zudem zu beachten, dass im Finanzvermögen Grundstücke und sich darauf befindliche Gebäude insgesamt bewertet werden, im Verwaltungsvermögen jedoch aufgrund unterschiedlicher Nutzungsdauern eine Zuteilung in die entsprechenden Kategorien erfolgen muss. Bei einem Übertrag von überbauten Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen muss somit eine separate Bewertung von Grundstücken und Gebäuden erfolgen.

Beispiel: Übertrag einer überbauten Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen (die Liegenschaft wird neu als Kindergarten genutzt).

Bilanzwert vor Übertragung:	Fr.	1'500'000
Verkehrswert bei Übertragung:	Fr.	1'550'000
davon: Grundstück:	Fr.	1'000'000
Gebäude:	Fr.	550'000

Vorgang	Buchung		
	Soll	Haben	Betrag
Bewertungsgewinn auf überbauter Liegenschaft	Überbaute Liegenschaften 10840	Wertberichtigung Sachanlagen FV 9630.4443	Fr. 50'000
Übertrag in Investitionsrechnung	Grundstücke 2170.5000	Überbaute Liegenschaften 10840	Fr. 1'000'000
	Hochbauten 2170.5040	Überbaute Liegenschaften 10840	Fr. 550'000
Aktivierung Ende Jahr	Grundstücke 14000	Aktivierte Ausgaben 9990.6900	Fr. 1'000'000
	Hochbauten 14040	Aktivierte Ausgaben 9990.6900	Fr. 550'000

4.6 Liegenschaftenkauf und -verkauf

Der Kauf von Liegenschaften des Finanzvermögens wird nicht über die Investitionsrechnung verbucht, sondern direkt in der Bilanz abgebildet: Bei einem Kauf über die Bank lautet der entsprechende Buchungssatz somit: 10840/10020. Erfolgt der Kauf zu Kosten, welche höher sind als der Verkehrswert, muss die Liegenschaft sofort über das Konto 3441 wertberichtigt werden (siehe Kapitel 4.2). Bei einem späteren Übertrag ins Verwaltungsvermögen ist wie in Kapitel 4.5 beschrieben vorzugehen.

Der Verkauf von Liegenschaften erfolgt immer über das Finanzvermögen. Befindet sich eine Liegenschaft im Verwaltungsvermögen, so muss sie vor dem Verkauf ins Finanzvermögen übertragen und dort neu bewertet werden (siehe Kapitel 5.4).

Vor dem Verkauf einer Liegenschaft muss keine Neubewertung erfolgen (Marktwertanpassung). Ein allfälliger Buchgewinn (wenn der Verkaufserlös grösser ist als der Buchwert) oder Buchverlust (wenn der Verkaufserlös kleiner ist als der Buchwert) erfolgt dann erfolgswirksam (beim Buchgewinn über das Konto 4411 und beim Buchverlust über das Konto 3411).

Besteht noch ein Bilanzfehlbetrag aus der Ausfinanzierung der Basellandschaftlichen Pensionskasse (Bilanzkonto 29601), so ist die ordentliche Abschreibung dieses PK-Bilanzfehlbetrags um den erzielten Buchgewinn zu erhöhen. Der Buchgewinn wird somit erfolgsneutral und der PK-Bilanzfehlbetrag „verschwindet“ dann schneller als in den maximal vorgeschriebenen 20 Jahren.

Bei einem Buchverlust und gleichzeitigem Vorhandensein eines PK-Bilanzfehlbetrags wird nicht der PK-Bilanzfehlbetrag um den Buchverlust erhöht, sondern der Buchverlust erfolgswirksam verbucht.