Thurgau

Kapitel 10
Bilanzierung / Bewertung / Wertberichtigung:

Bewertung Sachanlagen Finanzvermögen

Dieser Handbuchteil basiert auf dem entsprechenden Arbeitspapier der KKAG;

Für die praktische Umsetzung bestehen TG-spezifische Unterlagen in Form einer Excel-Arbeitsmappe (Kapitel 10.1)

13.10.2015 / Kapitel 10

Inhaltsverzeichnis

10	**Ausgangslage**	**2**
10.1	Vorbereitungsarbeiten	2
10.2	Zuordnung der Liegenschaften zum Finanz-, bzw. Verwaltungsvermögen	2
10.3	Beziehungen zwischen Anlagenbuchhaltung und Bilanz	2
10.3.1	Allgemeines	2
10.4	Bewertungsansätze für Sachanlagen des Finanzvermögens	2
10.4.1	Allgemeines	2
10.4.2	Erstmalige Bewertung (Neuzugang)	3
10.5	Begriffe, Definitionen und Bewertungsansätze	3
10.6	Verkehrswertschätzung	4
10.7	Grundstücke des Finanzvermögens (Sachgruppe 1080)	6
10.7.1	Im Baurecht genutzte Grundstücke	7
10.7.2	Grundstücke in der Landwirtschaftszone	7
10.7.3	Nicht wirtschaftlich nutzbare Grundstücke	7
10.8	Liegenschaften des Finanzvermögens (Sachgruppe 1084)	8
10.9	Mobilien des Finanzvermögens (Sachgruppe 1086)	10
10.10	Anlagen im Bau FV (Sachgruppe 1087)	11
10.11	Anzahlungen FV (Sachgruppe 1088)	11
10.12	Übrige Sachanlagen des Finanzvermögens (Sachgruppe 1089)	12
10.13	Verbuchung von Wertberichtungen und Neubewertungen (Beispiele)	13

13.10.2015 / Kapitel 10

10 Bewertung Sachanlagen Finanzvermögen

10.1 Ausgangslage

10.1.1 Vorbereitungsarbeiten

Für die Durchführung der Bewertung sind folgende Unterlagen zu beschaffen: Grundbuch-Auszug, Katasterplan-Kopien, etc. Bei Liegenschaften sind zusätzliche folgende Unterlagen notwendig: Schätzungen der Gebäudeversicherung, Mieterspiegel, Mietverträge, Baurechtsverträge, Verkehrswertschätzungen.

10.1.2 Zuordnung der Liegenschaften zum Finanz-, bzw. Verwaltungsvermögen

Die Definition der Begriffe "Finanzvermögen" und "Verwaltungsvermögen" erfährt durch HRM2 keine Änderung. Somit kann die bisherige Zuordnung der Liegenschaften grundsätzlich übernommen werden. Im Rahmen des Übergangs ist es jedoch sinnvoll, die richtige Zuteilung zu überprüfen, da sich möglicherweise im Verlauf der Jahre die Umstände oder Absichten geändert haben.

10.2 Beziehungen zwischen Anlagenbuchhaltung und Bilanz

10.2.1 Allgemeines

Unter HRM2 führen alle Gemeinden eine Anlagenbuchhaltung, in welcher alle Objekte (Sachanlagen des Verwaltungs- und des Finanzvermögens) aufgenommen werden. In der Bilanz werden die Objekte nicht detailliert, sondern in je einer Sammelposition pro Anlagekategorie ausgewiesen. Bei den Anlagen des Verwaltungsvermögens sollen die Bruttowerte offen gelegt und die Wertberichtigungen (kumulierte Abschreibungen) in einem Unterkonto separat ausgewiesen werden. Bei den Grundstücken werden keine Wertberichtigungskonti geführt, soweit diese (gemäss kantonaler Regelung) nicht abgeschrieben werden.

10.3 Bewertungsansätze für Sachanlagen des Finanzvermögens

10.3.1 Allgemeines

Die Sachanlagen des Finanzvermögens (Kontengruppe 108) sind bei wesentlichen Wertveränderungen, mindestens jedoch alle fünf Jahre (kantonale Regelung ist massgebend), neu zu bewerten. Als wesentliche Wertveränderungen gelten insbesondere die Erstellungen von Neubauten, Umbauten oder Gesamtrenovation an Gebäuden des Finanzvermögens, Einrichtungen eines Baurechts oder Umzonungen. Neubewertungen von Sachanlagen erfolgen zum Verkehrswert am Bilanzierungsstichtag.

10.3.2 Erstmalige Bewertung (Neuzugang)

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. Der Verkehrswert entspricht dabei dem geschätzten Betrag, für den ein vergleichbares marktgängiges Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer 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. 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 wertberichtigt werden.

10.3.3 Begriffe, Definitionen und Bewertungsansätze

Handelswert (voller Landwert)	Fläche in m2 x aktueller Preis pro m2, zu dem am selben Ort oder an vergleichbarer Lage gehandelt wurde.	
	Bei Fehlen eines aktuellen Preises gilt in der Regel der Landwert für unbebaute Grundstücke der entsprechenden Lageklasse respektive Grundstücke ähnlicher Lage (gemäss kantonaler Regelung; Bsp. ZH: Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte, Anhang, Ziffern 10, 14, 15 (LS 631.32)).	
Reduzierter Landwert	Fläche in m2 x Handelswert pro m2 zu 75 %. Gelangt zur Anwendung bei bebauten Grundstücken, weil bebautes Land einen geringeren Wert hat als unbebautes.	
Gebäudewert	Der Gebäudewert entspricht dem Versicherungswert gemäss Gebäudeversicherung abzüglich der Altersentwertung z.B. gemäss Anhang 1	individuelle kantonale Regelung nötig; je nach Datenbereitstellung der Gebäudeversicherung… allenfalls unter Beizug der Altersentwertung gemäss BL
Realwert (ZH)	Reduzierter Landwert + Gebäudewert.	
Ertragswert (ZH)	Kapitalisierter effektiver Mietertrag (ohne Nebenkosten) oder kapitalisierter ortsüblicher Mietertrag (ohne Nebenkosten).	
	Der Kapitalisierungsprozentsatz[1] beträgt bei	— Wohnhäusern bis 6 %
		— Geschäftshäusern 8 %
		— Hotels und Restaurationsbetrieben 10 %
	Beispiele:	Effektiver Mietertrag x 100 % / Kapitalisierungsprozentsatz
		Baurechtszins x 100 % / Kapitalisierungsprozentsatz
Verkehrswert (Formelwert) (ZH)	1 x Realwert + 3 x Ertragswert / 4	

10.3.4 Verkehrswertschätzung

Wenn für eine Liegenschaft im Finanzvermögen eine aktuelle Verkehrswertschätzung vorliegt, so kann der Wert dieser Schätzung übernommen werden.

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

Bewertungsvorschriften (ZH)	Die Liegenschaften (Gebäude inkl. Grundstücke) im Finanzvermögen werden gemäss nachstehenden Regeln bewertet. Wertbeeinflussende Faktoren, wie Erschliessungsgrad, Rechte und Lasten (z.B. Nutzungsbeschränkungen, Altlasten, latente Steuerlasten) sind angemessen zu berücksichtigen und auszuweisen.	
	Normalfall	Die Bewertung erfolgt zum Verkehrswert (Formelwert). Das Bewertungsergebnis wird auf die nächsten Fr. 1'000.00 abgerundet.
	Abbruchliegenschaften	Als Abbruchliegenschaften gelten Liegenschaften, die zum Abbruch bestimmt sind und keinen oder einen unbedeutenden Ertrag abwerfen. Sie werden zum Handelswert des Grundstückes (voller Landwert) abzüglich Abbruchkosten bilanziert.
	leerstehende Liegenschaften	Bei bebauten Grundstücken ohne oder mit geringem Ertrag (bspw. wenn die Liegenschaft in den letzten Jahren nicht mehr voll vermietet war, weil eine Gesamtrenovation ansteht), wird an Stelle des effektiven Nettoertrags der Nettoertrag, welcher mit ortsüblichen Mieten erzielt werden könnte, herangezogen.
	Grundeigentumsanteile	•Grundbuchamtlich ausgeschiedene Miteigentumsanteile: Sie werden nach den Bestimmungen für die nicht überbauten und überbauten Grundstücke bewertet und bilanziert.

		•Liegenschaftenanteile, die grundbuchamtlich nicht ausgeschieden sind: Die Bewertung des Grundeigentumsanteils erfolgt zum kapitalisierten Ertragswert. Bei der Berechnung gelten die Kapitalisierungsprozentsätze gemäss Definition "Ertragswert".
		•Grundeigentum, das in seinem Schwerpunkt Finanzvermögen darstellt, jedoch Verwaltungsvermögenselemente enthält, kann in Grundeigentumsanteile Finanzvermögen (1084) und Verwaltungsvermögen (1404) aufgeteilt werden. Die Bewertung des Grundeigentumsanteils Finanzvermögen erfolgt zum kapitalisierten Ertragswert. Bei der Berechnung gelten die gleichen Prozentwerte wie beim Formelwert (Ziff. 3.3). Bei Neubauten und wertvermehrenden Investitionen wird die Differenz zwischen dem errechneten Anteil des Finanzvermögens und der tatsächlichen Investition als Verwaltungsvermögen behandelt und verbucht.

10.3.5 Grundstücke des Finanzvermögens (Sachgruppe 1080)

Inhalt	Die Sachgruppe 1080 umfasst nicht überbaute Grundstücke, die nicht unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, wie vorsorglicher Landerwerb, Grundstücke, die für Realersatz gehalten werden und ähnliche Grundstücke (landwirtschaftliches Kulturland) sowie Grundstücke mit Baurechten.	
Abgrenzung:	— Bebaute Grundstücke werden zusammen mit dem Gebäude unter Sachgruppe 1084 bilanziert.	
	— Nicht überbaute Grundstücke innerhalb der Freihalte- oder Erholungszone sind in der Regel nicht realisierbar und stellen Verwaltungsvermögen dar.	
	— Waldgrundstücke stellen Verwaltungsvermögen dar.	
	— Kulturgüter sowie Bio- und Geotope gelten als Verwaltungsvermögen.	
Bilanzierung und Bewertung	Sämtliche nicht überbauten Grundstücke des Finanzvermögens werden bilanziert. Eine Aktivierungsgrenze kommt nicht zur Anwendung.	
	Bei Neuerwerbungen werden die Grundstücke zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet, wenn diese dem Verkehrswert entsprechen. Weichen die Anschaffungs- oder Herstellkosten wesentlich vom Verkehrswert ab, ist eine Neubewertung und entsprechende Wertberichtigung vorzunehmen.	
	Entsteht beim Zugang von Grundstücken kein Aufwand (z.B. Schenkungen), werden sie zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Zugangs bilanziert.	
	Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert.	
	Eine Neubewertung und Wertberichtigung von Grundstücken ist vorzunehmen:	— nach wertvermehrenden Investitionen (z.B. Erschliessung), — nach dem Eingehen von wertbeeinflussenden Verträgen oder behördlichen Entscheidungen (z.B. Umzonungen), — wenn der Marktpreis wesentlich vom bilanzierten Wert abweicht.
	Eine systematische Neubewertung aller Grundstücke zu Verkehrswerten ist mindestens alle fünf Jahre (massgebend ist die kantonale Regelung) vorzunehmen.	
	Grundstücke in der Landwirtschaftszone	siehe Ziff. 3.5.2
Die nicht überbauten Grundstücke werden wie folgt bewertet:	•Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten: Bewertung zum Handelswert. Bei Fehlen eines aktuellen Preises erfolgt die Bewertung mindestens zum halben Handelswert von vergleichbarem Bauland. Das Bewertungsergebnis wird nicht gerundet.	

	•Innerhalb der übrigen Bauzonen: Bewertung zum Handelswert. Das Bewertungsergebnis wird nicht gerundet.
	•Innerhalb der Reservezone: Bewertung zum Handelswert. Das Bewertungsergebnis wird nicht gerundet.
	Wertbeeinflussende Faktoren, wie Erschliessungsgrad, Rechte und Lasten (z.B. Nutzungsbeschränkungen, Altlasten, latente Steuerlasten) sind angemessen zu berücksichtigen und auszuweisen.
Buchführung	Der Bestand an nicht überbauten Grundstücken des Finanzvermögens wird in der Bilanz in Sachgruppe 1080 und in der Anlagenbuchhaltung ausgewiesen.
	Wertberichtigungen aufgrund der Neubewertung werden direkt in der Bilanz in Sachgruppe 1080 und über die Erfolgsrechnung (Sachgruppen 3441 und 4443) gebucht.
	Die Übertragung von nicht überbauten Grundstücken FV ins Verwaltungsvermögen erfolgt zum Buchwert.

10.3.5.1. Im Baurecht genutzte Grundstücke

Bewertung von Grundeigentum mit Baurechten	Wird einem Dritten an einer Liegenschaft ein Baurecht eingeräumt, ist eine Neubewertung und Wertberichtigung vorzunehmen.
	Die Bewertung erfolgt zum effektiven, mindestens jedoch ortsüblichen Baurechtszins, kapitalisiert mit 6 %.

10.3.5.2. Grundstücke in der Landwirtschaftszone

Grundstücke ausserhalb der Bauzone	Ausserhalb der Bauzone: Bewertung zum Handelswert, mindestens jedoch zum Preis von Fr. 2.00/m2. Die Vorgaben für die landwirtschaftlichen Bodenpreise[2] sind zu berücksichtigen. Das Bewertungsergebnis wird nicht gerundet.

10.3.5.3. Nicht wirtschaftlich nutzbare Grundstücke

Grundstücke ausserhalb der Bauzone (ZH)	Ausserhalb der Bauzone: Bewertung zum Handelswert, mindestens jedoch zum Preis von Fr. 2.00/m2. Die Vorgaben für die landwirtschaftlichen Bodenpreise sind zu berücksichtigen. Das Bewertungsergebnis wird nicht gerundet.

[2] Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; 211.412.11) regelt Verkauf und Erwerb von Landwirtschaftsland (Art. 61 bis 69 BGBB). Dabei werden Vorgaben zur Höhe des Erwerbspreises für Landwirtschaftsland gemacht. In der Regel führen die kantonalen Landwirtschaftsstellen Geschäftsstatistiken über gehandelte landwirtschaftliche Grundstücke und setzen gestützt auf das Bundesgesetz den maximalen Preis fest.

10.3.6 Liegenschaften des Finanzvermögens (Sachgruppe 1084)

Inhalt	Die Sachgruppe 1084 umfasst zu Anlagezwecken oder im Rahmen der Siedlungspolitik für einen Wiederverkauf gehaltene Gebäude inkl. deren Grundstücke sowie für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigte Liegenschaften (Entwidmungen).		
Abgrenzung: (ZH)	— Nicht überbaute Grundstücke werden unter Sachgruppe 1080 bilanziert.		
	— Kulturgüter gelten als Verwaltungsvermögen.		
	— Erstausstattungen, die nicht mit dem Gebäude verbunden sind, werden separat unter Sachgruppe 1086 Mobilien bilanziert.		
Bilanzierung und Bewertung (ZH)	Sämtliche Gebäude des Finanzvermögens (inkl. Grundstücke) werden bilanziert. Eine Aktivierungsgrenze kommt nicht zur Anwendung.		
	Grundstückausscheidung (mögliche Variante einer kantonalen Regelung gemäss ZH):		
	Bei grossen, nur teilweise überbauten Grundstücken ist die 1’000 m2 übersteigende Fläche als nicht überbautes Grundstück unter Sachgruppe 1080 zu bilanzieren und bewerten, sofern die Grundstückfläche eine Überbauung, Veräusserung oder andere Nutzung zulässt.		
(BL)	Bei grossen, nur teilweise überbauten Liegenschaften ist diejenige Fläche als unüberbaut zu bewerten, welche eine Überbauung, Veräusserung oder andere Nutzung zulässt.		
	Entsteht beim Zugang von Liegenschaften kein Aufwand (z.B. Schenkungen), werden sie zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Zugangs bilanziert.		
	Bestandteile von Gebäuden, die eine vom Gesamtobjekt abweichende Nutzungsdauer aufweisen, werden separat aktiviert.		
	Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert. Wertvermehrend ist eine Investition, wenn dadurch zusätzlicher künftiger wirtschaftlicher Nutzen geschaffen oder die Nutzung gesteigert wird durch:	— Verlängerung der ursprünglichen Nutzungsdauer, — Erhöhung der ursprünglichen Kapazität / Raumvolumen, — Massgebliche Verbesserung des Raumstandards, — Verringerung der Betriebs- und Unterhaltskosten.	Hinweis: Vereinzelte Kantone führen auch eine Investitionsrechnung für Finanzvermögen - vorgesehen ist indessen die direkte Bebuchung der Bilanzkonti des Finanzvermögens.
	Wertvermehrende Investitionen geringen Umfangs (z.B. unter der Aktivierungsgrenze) sowie alle rein werterhaltenden Investitionen sind als Aufwand zu behandeln.		
	Eine Neubewertung und Wertberichtigung von Liegenschaften ist vorzunehmen:	— nach wertvermehrenden Investitionen, — wenn der Marktpreis wesentlich vom bilanzierten Wert abweicht.	
	Eine systematische Neubewertung aller Liegenschaften zu Verkehrswerten ist mindestens alle fünf Jahre (massgebend ist die kantonale Regelung) vorzunehmen.		

Buchführung (ZH)	Der Bestand an Gebäuden des Finanzvermögens (inkl. Grundstücke) wird in der Bilanz in Sachgruppe 1084 und in der Anlagenbuchhaltung ausgewiesen.
	Wertberichtigungen aufgrund der Neubewertung werden direkt in der Bilanz in Sachgruppe 1084 und über die Erfolgsrechnung (Sachgruppen 3441 und 4443) gebucht.
	Die Übertragung von Gebäuden FV (inkl. Grundstücke) ins Verwaltungsvermögen erfolgt zum Buchwert.
	Ohne IR: Zu- und Abgänge von Gebäuden FV (inkl. Grundstücke werden in der Bilanz erfasst. Gewinne und Verluste aus der Veräusserung von Gebäuden FV werden in der Erfolgsrechnung (Sachgruppen 4411 und 3411 ausgewiesen.

10.3.7 Mobilien des Finanzvermögens (Sachgruppe 1086)

Inhalt	Die Sachgruppe 1086 umfasst Mobilien (Mobiliar, Maschinen, Geräte, Instrumente, Werkzeuge, Fahrzeuge), die länger als ein Jahr genutzt werden und die ausschliesslich für den Betrieb und Unterhalt von Finanzvermögen gehalten werden. Ausserdem Viehhabe und andere lebende Tiere, die während deren ganzer Lebenszeit gehalten werden.	
Abgrenzung:	— Mobile Kulturgüter gelten als Verwaltungsvermögen.	
	— Bio- und Geotope zählen zu den Grundstücken des Verwaltungsvermögens.	
Bilanzierung und Bewertung	Mobilien des Finanzvermögens werden bilanziert, wenn es sich um wesentliche Positionen handelt (Aktivierungsgrenze kann als Kriterium dienen).	
	Bei Neuerwerbungen werden die Mobilien FV zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet, wenn diese dem Verkehrswert entsprechen. Weichen die Anschaffungs- oder Herstellkosten wesentlich vom Verkehrswert ab, ist eine Neubewertung und entsprechende Wertberichtigung vorzunehmen.	
	Entsteht beim Zugang von Mobilien FV kein Aufwand (z.B. Schenkungen), werden sie zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Zugangs bilanziert.	
	Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert. Wertvermehrend ist eine Investition, wenn dadurch zusätzlicher künftiger wirtschaftlicher Nutzen geschaffen oder die Nutzung gesteigert wird.	
	Für die Bewertung der Mobilien FV gilt das Verkehrswertprinzip. Bei kumulativer Erfüllung der folgenden Kriterien kann jedoch das Anschaffungswertprinzip wie bei den Mobilien im Verwaltungsvermögen angewendet werden:	— Es ist absehbar, dass die Verkehrswerte nicht massgeblich von den Anschaffungswerten abweichen und — die Verkehrswerte können nicht mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden.
	Viehhabe wird zu Verkehrswerten bewertet.	
	Die Mobilien FV sind jährlich (kantonale Regelung ist massgebend) neu zu bewerten.	
Buchführung	Der Bestand an Mobilien des Finanzvermögens wird in der Bilanz in Sachgruppe 1086 und in der Anlagenbuchhaltung ausgewiesen.	
	Wertberichtigungen aufgrund der Neubewertung werden direkt in der Bilanz in Sachgruppe 1086 und über die Erfolgsrechnung (Sachgruppen 3441 und 4449) gebucht.	
	Die Übertragung von Mobilien FV ins Verwaltungsvermögen erfolgt zum Buchwert.	
	Zu- und Abgänge von Mobilien FV werden im Bilanzkonto erfasst.	Hinweis: Nur vereinzelte Kantons führen eine IR für das Finanzvermögen; grundsätzlich wird direkt über das Bilanzkonto gebucht.
	Gewinne und Verluste aus der Veräusserung von Mobilien FV werden in der Erfolgsrechnung (Sachgruppen 4411 und 3411) verbucht.	

10.3.8 Anlagen im Bau FV (Sachgruppe 1087)

Inhalt	Die Sachgruppe 1087 umfasst die auflaufenden Kosten aus Fremd- und Eigenleistungen bei der Erstellung von Gebäuden oder anderen (wertvermehrenden) Investitionen in Sachanlagen des Finanzvermögens bis zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns.
Bilanzierung und Bewertung	Die Anlagen im Bau werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bilanziert und bewertet.
	Das Konto Anlagen im Bau darf nur aktivierbare Tatbestände beinhalten. Bei Inbetriebnahme (Beginn der Nutzung) erfolgt die Umgliederung in die entsprechende Sachgruppe der Sachanlagen des Finanzvermögens.
Buchführung	Der Bestand an Anlagen im Bau des Finanzvermögens wird in der Bilanz in Sachgruppe 1087 ausgewiesen.
	Bei Inbetriebnahme (Beginn der Nutzung) werden die gesamten Kosten in die entsprechende Sachgruppe der Sachanlagen des Finanzvermögens umgebucht.

10.3.9 Anzahlungen FV (Sachgruppe 1088)

Inhalt	Die Sachgruppe 1088 umfasst die Vorauszahlungen für Sachanlagen des Finanzvermögens.
	Vorschüsse und Anzahlungen sind geleistete Zahlungen für noch nicht oder erst teilweise erhaltene Lieferungen und Leistungen. Sie stehen somit im Zusammenhang mit Geschäften und Tätigkeiten, welche noch nicht abgeschlossen sind. Wenn von der Gegenpartei noch keine Leistung erfolgt ist, haben Vorschüsse und Anzahlungen Vorleistungscharakter (Vorauszahlung).
Bilanzierung und Bewertung	Die Anzahlungen werden zum Nominalwert bilanziert und bewertet.
	Das Konto darf nur aktivierbare Tatbestände beinhalten. Ist die Gegenleistung erbracht, erfolgt die Umgliederung in die entsprechende Sachgruppe der Sachanlagen des Finanzvermögens.
Buchführung	Der Bestand an Anzahlungen für Sachanlagen des Finanzvermögens wird in der Bilanz in Sachgruppe 1088 ausgewiesen.
	Nachdem die Gegenleistung erbracht ist, wird die Anzahlung in die entsprechende Sachgruppe der Sachanlagen des Finanzvermögens umgebucht.

10.3.10 Übrige Sachanlagen des Finanzvermögens (Sachgruppe 1089)

Inhalt	Die Sachgruppe 1089 umfasst Sachanlagen des Finanzvermögens, die länger als ein Jahr genutzt werden und die nicht den Sachgruppen 1080 bis 1086 zugeordnet werden können.	
Abgrenzung:	— Kulturgüter sowie Bio- und Geotope gelten als Verwaltungsvermögen.	
Bilanzierung und Bewertung	Übrige Sachanlagen des Finanzvermögens werden bilanziert, wenn deren Anschaffungs- oder Herstellkosten wesentlich sind. Die Aktivierungsgrenze kann als Kriterium dienen.	
	Bei Neuerwerbungen werden die übrigen Sachanlagen FV zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet, wenn diese dem Verkehrswert entsprechen. Weichen die Anschaffungs- oder Herstellkosten wesentlich vom Verkehrswert ab, ist eine Neubewertung und entsprechende Wertberichtigung vorzunehmen.	
	Entsteht beim Zugang von übrigen Sachanlagen FV kein Aufwand (z.B. Schenkungen), werden sie zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Zugangs bilanziert.	
	Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert. Wertvermehrend ist eine Investition, wenn dadurch zusätzlicher künftiger wirtschaftlicher Nutzen geschaffen oder die Nutzung gesteigert wird.	
	Für die Bewertung der übrigen Sachanlagen des Finanzvermögens gilt das Verkehrswertprinzip. Bei kumulativer Erfüllung der folgenden Kriterien kann jedoch das Anschaffungswertprinzip wie bei den Mobilien im Verwaltungsvermögen angewendet werden:	— Es ist absehbar, dass die Verkehrswerte nicht massgeblich von den Anschaffungswerten abweichen und — die Verkehrswerte können nicht mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden.
	Die übrigen Sachanlagen FV sind jährlich neu zu bewerten.	
Buchführung	Der Bestand an übrigen Sachanlagen des Finanzvermögens wird in der Bilanz in Sachgruppe 1089 und in der Anlagenbuchhaltung ausgewiesen.	
	Wertberichtigungen aufgrund der Neubewertung werden direkt in der Bilanz in Sachgruppe 1089 und über die Erfolgsrechnung (Sachgruppen 3441 und 4449) gebucht.	
	Die Übertragung von übrigen Sachanlagen FV ins Verwaltungsvermögen erfolgt zum Buchwert.	

10.4 Verbuchung von Wertberichtungen und Neubewertungen (Beispiele)

Es wird auf Ziffer 1.3.4 des Arbeitspapiers „Wertberichtigungen“ verwiesen.

10.5 Anhang1: Altersentwertung gemäss Vorgaben BL

Altersentwertung Kt BL

•Gebäudewert: Der Gebäudewert entspricht dem Versicherungswert gemäss der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung abzüglich der Altersentwertung entsprechend folgender Tabelle:

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
Unterhaltszustand	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.