

Regierungsratsbeschluss

vom 13. August 2007

Nr. 2007/1364

Anlagen Finanzvermögen

Grundsätze zur Behandlung von werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen sowie nutzungsbedingten baulichen Anpassungen bei Liegenschaften des Finanzvermögens

1. Ausgangslage

Anlässlich der Genehmigung der Erschliessung des Fegetzhofareals hat die Kantonale Finanzkontrolle festgehalten, dass in Zukunft wertvermehrende Massnahmen bei Immobilien des Finanzvermögens auf dem entsprechenden Bilanzkonto der betreffenden Liegenschaft (Grundstücke und Liegenschaften des Staates) zu aktivieren sind. Wertvermehrende Massnahmen sind finanzrechtlich als Anlage und nicht als Ausgabe zu behandeln.

2. Erwägungen

In Zukunft soll die Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen sowie nutzungsbedingten baulichen Anpassungen bei Liegenschaften des Finanzvermögens grundsätzlich gleich behandelt werden wie dies bei Liegenschaften des Verwaltungsvermögens gegenüber der Solothurner Spitäler AG (RRB Nr. 2006/710 vom 4. April 2006) und gegenüber der Fachhochschule Nordwestschweiz festgelegt wurde.

Die Aktivierung von wertsteigernden Massnahmen bei Liegenschaften des Finanzvermögens soll vor allem aus verwaltungsökonomischen Gründen und in Analogie zur Aktivierungsgrenze bei Investitionen gemäss § 29 der Verordnung zum Gesetz über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 6. Juli 2004 (WoV-VO; BGS 115.11) im Einzelfall erst ab 50'000 Franken erfolgen. Bis 50'000 Franken soll die Finanzierung wie bisher zulasten der Kredite des Hochbauamtes erfolgen.

Die technischen Einzelheiten werden gestützt auf die Gespräche zwischen der Kantonalen Finanzkontrolle, dem Amt für Finanzen und dem Hochbauamt nachstehend mit folgenden Grundsätzen geregelt:

2.1 Werterhaltende Massnahmen

Wererhaltende Massnahmen bei Liegenschaften des Finanzvermögens sind analog der Regelung der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens durch die regulären Unterhaltskredite des Hochbauamtes zu finanzieren.

Unter Werterhalt versteht man dabei „den ganzen baulichen Unterhalt, unter Einschluss von zeitgemässer Ausstattung, vorhandener Bausubstanz und untergeordneten wertsteigernden Elementen“, das

heisst, die ganze Instandhaltung (Sofortmassnahmen) sowie alle Massnahmen der Instandsetzung (Planbarer Unterhalt), soweit sie nicht überwiegend der Wertsteigerung (siehe Punkt 2.2) dienen.

Insbesondere zählen dazu alle Schadensreparaturen, inkl. Ersatz von Geräten und Ausstattungen sowie alle Anpassungen an den Stand der Technik, inkl. Anpassungen an neue Vorschriften und Auflagen der zuständigen Kontrollbehörden.

Die Verbuchung erfolgt aufgrund der bisherigen Praxis bei Sofortmassnahmen unter Konto 314000, beim Planbaren Unterhalt unter Konto 503000.

2.2 Wertvermehrende Massnahmen

Wertvermehrende Massnahmen bei Liegenschaften des Finanzvermögens werden ab 50'000 Franken als Anlage verbucht. Die Aktivierung des Betrages erfolgt auf dem entsprechenden Bilanzwert der betreffenden Liegenschaft (Konto 123000 Grundstücke und Gebäude des Staates) als Zugang und die Belastung des Geldkontos als Abgang. Werden aus technischen Gründen (Vertrags- und Kostenmanagement) die Massnahmen vorerst dem Konto 314000 bei Sofortmassnahmen bzw. auf Konto 503000 beim Planbaren Unterhalt belastet, so werden diese anschliessend auf das entsprechende Liegenschaftskonto des Finanzvermögens übertragen.

Unter Wertvermehrung versteht man dabei „alle Massnahmen, die nicht werterhaltend (siehe Punkt 2.1) sind, einen höheren Nutzwert generieren und einen dementsprechend erhöhten Mietwert bzw. Verkehrswert zur Folge haben“. Insbesondere zählen dazu alle Massnahmen der Erschliessung von Immobilien (vom Hochbauamt durchgeführt oder von der Gemeinde über Perimeterbeiträge bzw. Anschlussgebühren überwältzt) sowie alle Umbauten und Erweiterungen, die einen mindestens den Kosten entsprechenden Mehrwert generieren.

Für alle wertvermehrenden Massnahmen unter 50'000 Franken gilt aus Gründen der administrativen Vereinfachung und in Analogie zur Aktivierungsgrenze bei Investitionen die bisherige Regelung, das heisst die Finanzierung erfolgt über die regulären Unterhaltskredite des Hochbauamtes oder über den Kredit Perimeterbeiträge. Die Verbuchung erfolgt bei Sofortmassnahmen unter Konto 314000, beim Planbaren Unterhalt unter Konto 503000 und bei Perimeterbeiträgen (für Erschliessung und Werkleitungen) sowie Anschlussgebühren unter Konto 318053.

2.3 Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen

Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen bei Liegenschaften des Finanzvermögens sind grundsätzlich durch den verursachenden Mieter zu finanzieren, in der Regel durch Barzahlung oder allenfalls einen entsprechend erhöhten Mietzins.

Unter nutzungsbedingt versteht man dabei (nicht werterhaltende) „Massnahmen, die zwar den Nutzwert für den betreffenden Mieter erhöhen, jedoch ohne dass daraus in jedem Fall auch ein entsprechend erhöhter Verkehrswert resultiert“.

Insbesondere zählen dazu Umbauten, welche die räumliche Aufteilung oder den Standard an die Bedürfnisse des Mieters anpassen, ohne dass dies aus Sicht des Kantons als Grundeigentümer momentan notwendig ist.

Unter zwei kumulativen Voraussetzungen können nutzungsbedingte bauliche Anpassungen ab 50'000 Franken auch durch Aktivierung auf dem Liegenschaftskonto (siehe Punkt 2.2) vorfinanziert werden: wenn die Massnahme einen den Kosten entsprechenden Mehrwert generiert und wenn Verzinsung und Abschreibung durch eine entsprechende Anpassung des Mietvertrages sichergestellt sind.

2.4 Limite für Aktivierungen

Aktivierungen von wertvermehrenden Massnahmen und nutzungsbedingten baulichen Anpassungen können maximal bis zum neuen Verkehrswert der betreffenden Liegenschaft vorgenommen werden. Übersteigen die Massnahmen und die baulichen Anpassungen den Verkehrswert, so ist der den Verkehrswert übersteigende Betrag zulasten der Kredite der Erfolgs- bzw. Investitionsrechnung des Hochbauamtes zu verbuchen.

2.5 Mitberichtsverfahren

RRB-Entwürfe, die eine Aktivierung von wertsteigernden Massnahmen bei Liegenschaften des Finanzvermögens vorsehen, sind gestützt auf § 26 der WoV-Verordnung dem Finanzdepartement und der Kantonalen Finanzkontrolle vorgängig zur Stellungnahme zu unterbreiten.

2.6 Finanzrechtliches

Die werterhaltenden Massnahmen sowie die wertvermehrenden Massnahmen und die nutzungsbedingten baulichen Anpassungen unter 50'000 Franken gelten nach § 51 ff des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G; BGS 115.1) finanzrechtlich als Ausgaben.

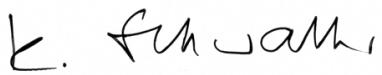
Die wertvermehrenden Massnahmen und die nutzungsbedingten baulichen Anpassungen ab 50'000 Franken stellen im finanzrechtlichen Sinne nicht eine Ausgabe, sondern eine Anlage des Finanzvermögens dar, für die der Regierungsrat nach Art. 80 Absatz 3 der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV; BGS 111.1) abschliessend zuständig ist.

Sobald Liegenschaften des Finanzvermögens dauernd einem bestimmten Verwaltungszweck gewidmet werden, sind sie in das Verwaltungsvermögen zu übertragen. Die Umwandlung von Finanz- in Verwaltungsvermögen stellt finanzrechtlich eine Ausgabe dar, für die es eines Ausgabenkredites des zuständigen Organs bedarf. Je nach Höhe kommt zudem das fakultative oder obligatorische Finanzreferendum zum Tragen.

3. **Beschluss**

3.1 Die Grundsätze zur Behandlung von werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen sowie nutzungsbedingten baulichen Anpassungen bei Liegenschaften des Finanzvermögens werden beschlossen.

3.2 RRB-Entwürfe, die eine Aktivierung von wertsteigernden Massnahmen bei Liegenschaften des Finanzvermögens vorsehen, sind dem Finanzdepartement und der Kantonalen Finanzkontrolle vorgängig zur Stellungnahme zu unterbreiten.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Schwalli', written on a light blue rectangular background.

Dr. Konrad Schwalli

Staatsschreiber

Verteiler

Regierungsrat (6)

Bau- und Justizdepartement

Hochbauamt (M.K./cs) (4)

Finanzdepartement

Amt für Finanzen (3)

Kantonale Finanzkontrolle (3)

Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückspolitik (9) (Versand durch Hochbauamt)