

Projektergebnisse  
Erfassung, Strukturierung und  
Bewertung von  
Gemeindevermögen anhand  
einer

**MUSTERGEMEINDE**

St. Pölten, 28. April 2015

**Einleitung**

Allgemeines

- Vermögensrechnung (BILANZ) zeigt:
    - MITTELVERWENDUNG (Gemeindevermögen) und
    - MITTELHERKUNFT (Fremd- bzw. Eigenfinanzierung)auf einen Blick.
  - 90% der Vermögenswerte im unbeweglichen Vermögen
  - Nutzen der bestehenden Informationen, zB
    - Bestehende Vermögensverzeichnisse, Grundbuchsdaten, ...
  - Bewertungsgrundsätze:
    1. ANSCHAFFUNGSKOSTEN
    2. Alternative Wertansätze
- KEINE NEUEN GUTACHTEN für die Vermögensbewertung!**

## Ermittlung Wertansätze Beispiel Gebäude

Historische Anschaffungskosten

Marktwertgutachten

Neuwertgutachten

Versicherungswerte

Vergleichbare Gebäude

## Bilanzgliederung nach VRV neu

### AKTIVA

#### Langfristiges Vermögen

Immaterielle Vermögenswerte  
Sachanlagen  
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte  
und Infrastrukturvermögen  
Gebäude und Bauten  
Technische Anlagen, Fahrzeuge und  
Maschinen  
Amts-, Betriebs- und Geschäftsausstattung  
Kulturgüter  
Gegebene Anzahlungen für Anlagen /  
Anlagen in Bau  
Wertpapiere und sonstige Kapitalanlagen  
Beteiligungen  
Langfristige Forderungen

#### Kurzfristiges Vermögen

Kurzfristiges Finanzvermögen  
Kurzfristige Forderungen  
Vorräte  
Liquide Mittel

#### SUMME AKTIVA

### PASSIVA

#### Nettvermögen (Ausgleichsposten)

#### Sonderposten Investitionszuschüsse (Kapitaltransfers)

#### Langfristige Fremdmittel

Langfristige Finanzierungen, netto  
Langfristige Verbindlichkeiten  
Langfristige Rückstellungen

#### Kurzfristige Fremdmittel

Kurzfristige Finanzierungen, netto  
Kurzfristige Verbindlichkeiten  
Kurzfristige Rückstellungen

#### SUMME PASSIVA

Eventualverbindlichkeiten (Haftungen)

# Eröffnungsbilanz zum 1. 1. 2014

## Übersicht

### GemMIS - Gemeindeformationssystem - Bilanz gegliedert 31.12.2013 (= Eröffnungsbilanz 1.1.2014)

<b>MVAG GLD</b>	<b>Aktiva</b>	<b>52.079.838,91</b>
0 A	Langfristiges Vermögen	50.234.424,60
0 B	Kurzfristiges Vermögen	1.845.414,31
<b>MVAG GLD</b>	<b>Passiva</b>	<b>52.079.838,91</b>
0 C	Nettvermögen (Ausgleichsposten)	37.113.794,62
0 D	Sonderposten Investitionszuschüsse (Kapitaltransfers)	1.832.989,52
0 E	Langfristige Fremdmittel	12.201.648,32
0 F	Kurzfristige Fremdmittel	931.406,46
1 G	Haftungsverhältnisse	1.589.556,00

Vermögen / Einwohner: EUR 7.636  
 Fremdmittel / Einwohner: EUR 1.925

# Eröffnungsbilanz zum 1. 1. 2014

## Gliederungsebene 2

### GemMIS - Gemeindeformationssystem - Bilanz gegliedert 31.12.2013 (= Eröffnungsbilanz 1.1.2014)

<b>MVAG GLD</b>	<b>Aktiva</b>	<b>52.079.838,91</b>
0 A	Langfristiges Vermögen	50.234.424,60
1 A.I	Immaterielle Vermögenswerte	636,00
1 A.II	Sachanlagen	48.555.198,60
1 A.III	Wertpapiere und sonstige Kapitalanlagen	0,00
1 A.IV	Beteiligungen	1.678.590,00
1 A.V	Langfristige Forderungen	0,00
0 B	Kurzfristiges Vermögen	1.845.414,31
1 B.I	Kurzfristiges Finanzvermögen	0,00
1 B.II	Kurzfristige Forderungen	746.333,33
1 B.III	Vorräte	0,00
1 B.IV	Liquide Mittel	1.099.080,98
<b>MVAG GLD</b>	<b>Passiva</b>	<b>52.079.838,91</b>
0 C	Nettvermögen (Ausgleichsposten)	37.113.794,62
1 C.I	Neubewertungsrücklagen (Umbewertungskonto)	0,00
1 C.II	Fremdwährungsumrechnungsrücklagen	0,00
1 C.III	Sonstige Rücklagen	1.301.028,23
1 C.IV	Jährliches Nettoergebnis	0,00
1 C.V	Sonstiges Nettvermögen	35.812.766,39
0 D	Sonderposten Investitionszuschüsse (Kapitaltransfers)	1.832.989,52
1 D.I	Investitionszuschüsse von Trägern öffentlichen Rechts	1.832.989,52
1 D.II	Investitionszuschüsse von Beteiligungen	0,00
1 D.III	Investitionszuschüsse von übrigen	0,00
0 E	Langfristige Fremdmittel	12.201.648,32
1 E.I	Langfristige Fremdmittel, netto	8.657.894,00
1 E.II	Langfristige Verbindlichkeiten	2.755.208,76
1 E.III	Langfristige Rückstellungen	788.545,56
0 F	Kurzfristige Fremdmittel	931.406,46
1 F.I	Kurzfristige Fremdmittel, netto	0,00
1 F.II	Kurzfristige Verbindlichkeiten	931.406,46
1 F.III	Kurzfristige Rückstellungen	0,00
1 G	Haftungsverhältnisse	1.589.556,00

## Sachanlagevermögen

93,23% der Bilanzsumme

<b>1 A.II</b>	<b>Sachanlagen</b>	<b>48.555.198,60</b>
2 A.II.1	Grundstücke, Grundstückseinrichtungen und Infrastrukturanlagen	41.065.877,44
2 A.II.2	Gebäude und Bauten	7.206.139,66
2 A.II.3	Technische Anlagen, Fahrzeuge und Maschinen	109.831,50
2 A.II.4	Amts-, Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.350,00
2 A.II.5	Kulturgüter	0,00
2 A.II.6	Gegebene Anzahlungen für Anlagen und Anlagen in Bau	0,00

## Anlagevermögen – Auszug aus Anlagespiegel

Ansatzgruppe inkl. Betrieb	Anschaffungskosten 31.12.2013	Kum. Abschr. Stand 31.12.2013	Buchwert 31.12.2013
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>78.549.961,63</b>	<b>30.731.110,18</b>	<b>47.818.851,45</b>
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>1.060,00</b>	<b>424,00</b>	<b>636,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>76.870.311,63</b>	<b>30.730.686,18</b>	<b>46.139.625,45</b>
Grundstücke, Grundstückseinrichtungen und Infrastrukturanlagen	68.447.672,73	27.381.795,29	41.065.877,44
<i>davon Grundstücke</i>	<i>11.445.327,10</i>	-	<i>11.445.327,10</i>
Gebäude und Bauten	11.868.462,97	4.662.323,31	7.206.139,66
Technische Anlagen, Fahrzeuge und Maschinen	733.457,00	623.625,50	109.831,50
Amts-, Betriebs- und Geschäftsausstattung	654.600,00	481.250,00	173.350,00
<b>Beteiligungen</b>	<b>1.678.590,00</b>	-	<b>1.678.590,00</b>
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	1.678.590,00	-	1.678.590,00

## Grundstücke

22 % der Bilanzsumme

Durchschnittlicher Baulandpreis EUR 70,00 (Referenz für Baufläche)

Durchschnittlicher Ackerlandpreis EUR 3,00 (Referenz landw. Gen. Fläche)

### Grund und Boden

	Fläche	Buchwert 31.12.2013
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.171.619 m<sup>2</sup></b>	<b>EUR 11.445.327,10</b>
Baufläche	29.648 m <sup>2</sup>	EUR 2.075.360,00
Landw. gen. Fläche	285.305 m <sup>2</sup>	EUR 752.988,60
Gärten	53.226 m <sup>2</sup>	EUR 2.980.656,00
Wald	1.541.805 m <sup>2</sup>	EUR 2.312.707,50
Gewässer	27.142 m <sup>2</sup>	EUR 40.713,00
Sonst. Benutzungsart	234.493 m <sup>2</sup>	EUR 3.282.902,00

### Grund und Boden – öffentliches Gut

**Gesamtfläche**                      **1.072.220 m<sup>2</sup>**                      **EUR 0,00**

## Straßen

36 % der Bilanzsumme

Basispreis befestigt EUR 80,00/m<sup>2</sup>

Basispreis unbefestigt EUR 17,00/m<sup>2</sup>

**Gesamtlänge Straßennetz**                      **46,88 km**                      **EUR 18.895.007,65**



Zustand	Länge	Buchwert 31.12.
Schlecht	12,62 km	921.547,50
Mittel	23,56 km	9.094.909,75
Gut	10,70 km	8.878.550,40

## Gebäude

14 % der Bilanzsumme

16 Gebäude

Gesamtbuchwert EUR 7.206.139,66

### Top 5

Gebäude	Adresse	Bewertungs- grundlage	Buchwert 31.12.
Musikschule	Schubertweg 22	Neuwertgutachten	1.610.689,03
Kindergarten	Theresiagasse 3	Marktwertgutachten	1.011.751,50
Kindergarten	Wiesengasse 2	AKo historisch	777.050,06
Wohnhaus	St. Pöltnerstr. 25a	Neuwertgutachten	776.482,97
Rathaus	Hauptplatz 1	Neuwertgutachten	732.909,95

Restl. Gebäudebestand

2.297.256,15

## Anlagegut nach Ansatz

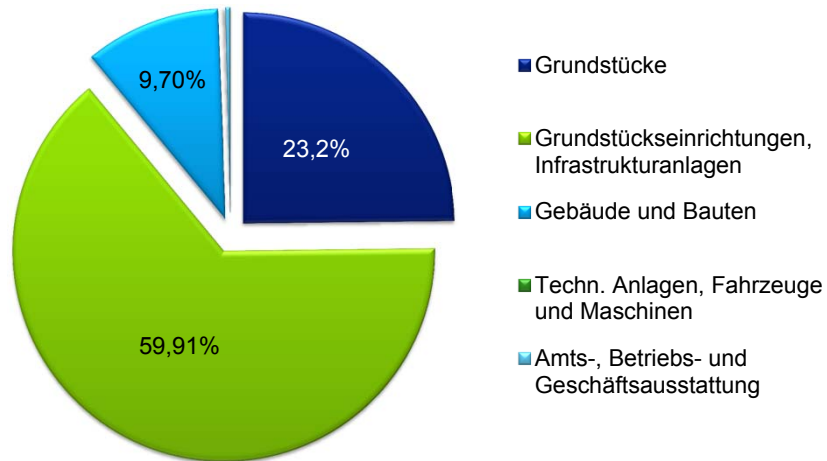
zB Ansatz 850 - Wasserversorgung

Ansatzfilter --> 850	
<b>Aktiva</b>	<b>2.244.240,80</b>
Langfristiges Vermögen	2.109.003,67
Kurzfristiges Vermögen	135.237,13
<b>Passiva</b>	<b>2.244.240,80</b>
Nettovermögen (Ausgleichsposten)	645.013,21
Sonderposten Investitionszuschüsse (Kapitaltransfers)	103.839,39
Langfristige Fremdmittel	1.487.940,47
Kurzfristige Fremdmittel	7.447,73

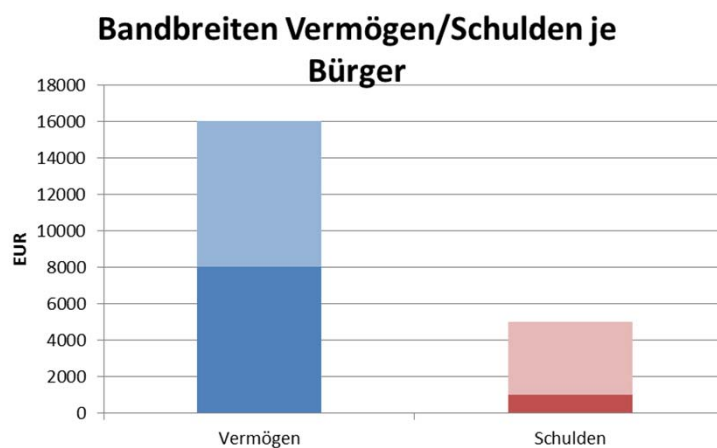
zB Ansatz 211 - Volksschule

Ansatzfilter --> 211	
<b>Aktiva</b>	<b>1.592.010,14</b>
Langfristiges Vermögen	1.486.653,89
Kurzfristiges Vermögen	105.356,25
<b>Passiva</b>	<b>1.592.010,14</b>
Nettovermögen (Ausgleichsposten)	1.310.857,74
Sonderposten Investitionszuschüsse (Kapitaltransfers)	0,00
Langfristige Fremdmittel	278.877,18
Kurzfristige Fremdmittel	2.275,22

## Prozentuale Verteilung Sachanlagevermögen



## Bandbreiten im Überblick



Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Kontaktieren Sie uns, wir sind für **Sie** da!



**NÖ. Gemeinde Beratungs &  
SteuerberatungsgesmbH**

**Dr. Gerhard Pircher**

Geschäftsführer | Steuerberater und Wirtschaftsprüfer

T 43 2742 / 321 86 DW 41

F 43 2742 / 321 86 DW 44

E [office@noegbg.at](mailto:office@noegbg.at)

3100 St. Pölten, Neue Herrengasse 10/4



**NÖ. Gemeinde Beratungs &  
SteuerberatungsgesmbH**

**Mag. (FH) Christoph Nestler**

Prokurist | Steuerberater

T 43 2742 / 321 86 DW 41

F 43 2742 / 321 86 DW 44

E [cnestler@noegbg.at](mailto:cnestler@noegbg.at)

3100 St. Pölten, Neue Herrengasse 10/4