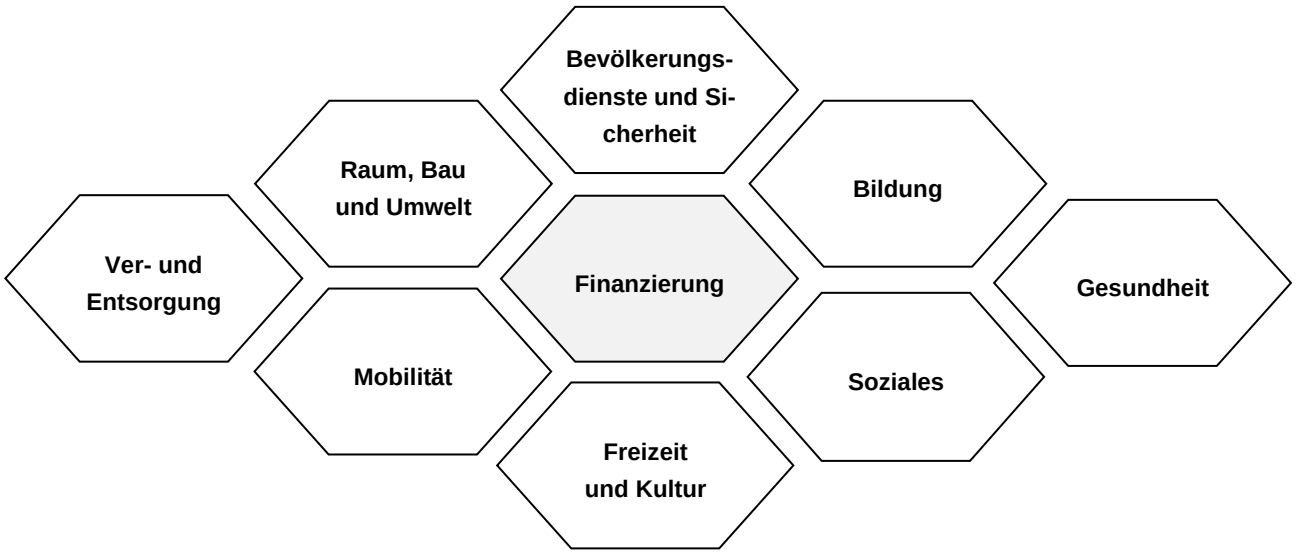
Gemeinde Reinach
Die Stadt vor der Stadt

Vorlagen und Berichte des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Strategischer Sachplan 9 Finanzierung 2024-2028



Vorlage Nr. 1268/2023

Nach GR-Beschluss vom 19. September 2023

Inhaltsverzeichnis

1.Einleitung 1
1.1.Die Strategische Sachplanung als Teil der politischen Steuerung in der Gemeinde Reinach 1
1.2.Allgemeine Hinweise zu den Strategischen Sachplänen und zu ihrem Aufbau 1
1.3.Inhalt und Zuständigkeiten 1
1.4.Kommunale Rechtsgrundlagen 2
1.5.Der Strategische Sachplan Finanzierung im Kontext 2
1.5.1. Bedeutung der Steuern und Steuerveranlagung 2
1.5.2. Steuerabgrenzung 2
1.5.3. Entwicklung der Steuererträge; Reformen 3
1.5.4. Gebühren 3
1.5.5. Finanzvermögen 3
1.5.6. Finanzausgleich 4
1.6.Zielerreichung im vergangenen SSP 5
1.6.1. Projekt Ergebnisverbesserung 5
1.6.2. Budgetgenauigkeit Steuern (Rechnung gegenüber Budget) 5
1.6.3. Steuerliche Attraktivität 6
1.6.4. Liquiditätsplanung und Cash-Management 6
1.6.5. Forderungsmanagement 6
1.6.6. Renditeorientierte Liegenschaften des Finanzvermögens 6
1.7.Schnittstellen zu anderen Strategischen Sachplänen und Programmen 6
1.8.Dauer und Kosten 6
1.9.Postulate 7
1.9.1. Postulat 485: Erhöhung der Genauigkeit von Steuereinnahme-Prognosen der juristischen Personen 7
1.9.2. Postulat 496: Selbstfinanzierungsanteil 7
1.9.3. Postulat 497: Schuldendach 8
2.Leistungsbereiche 9
2.1.Finanzierung 9
2.1.1. Leitsätze/Wirkungen 9
2.1.2. Leistungsauftrag 9
2.1.3. Kommentar zur Umsetzung 9
2.1.4. Wirkungsziele 10
2.1.5. Kosten/Erlöse (in Mio. CHF)* 11
2.1.6. Investitionen* 11
3.Anträge 12
4.Anhänge 13
4.1.Entwicklung Steuereinnahmen 13
4.2.Strukturanalyse Steuern 13
4.2.1. Steuerertrag natürliche Personen (nach Kalenderjahr) pro Einwohner/in im Vergleich zum Kanton Basel-Landschaft, zum Bezirk Arlesheim sowie zu ausgewählten Gemeinden: 13
4.2.2. Steuerertrag Total (nach Kalenderjahr) pro Einwohner/in im Vergleich zum Kanton Basel-Landschaft, zum Bezirk Arlesheim sowie zu ausgewählten Gemeinden: 14
4.2.3. Entwicklung Steuerfuss natürliche Personen in Reinach im Vergleich zum Kanton Basel-Landschaft, zum Bezirk sowie zu ausgewählten Gemeinden: 14
4.2.4. Steuerertrag Top 10/50/100 bei den natürlichen Personen 15
4.2.5. Steuerertrag Top 10/20/50 bei den juristischen Personen 15
4.3.Kategorien Finanzvermögen 16
4.3.1. Kategorie 1: Renditeorientiertes Finanzvermögen 16

4.3.2. Kategorie 2: Entwicklungsorientiertes Finanzvermögen 16
4.3.3. Kategorie 3: Übriges Finanzvermögen 17

Vorlagen und Berichte des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Vorlage Nr. 1268/2023

1. Einleitung

1.1. Die Strategische Sachplanung als Teil der politischen Steuerung in der Gemeinde Reinach

Die Strategische Sachplanung (SSP) ist mit dem Jahresplan das zentrale politische Steuerungsinstrument für die Gemeinde Reinach. Die SSP ermöglicht dem Einwohnerrat eine mehrjährige strategische Steuerung der kommunalen Leistungen und bildet damit eine verbindliche Richtschnur für den Jahresplan. Mit der Verknüpfung der beiden Instrumente können die Grundsätze der Wirkungsorientierung, welche Leistungen, Wirkungen und Kosten miteinander verbindet, gesichert werden.

1.2. Allgemeine Hinweise zu den Strategischen Sachplänen und zu ihrem Aufbau

Die Strategische Sachplanung umfasst 9 Sachbereiche**.** Die einzelnen Sachpläne decken je nach Bedarf einen unterschiedlichen Planungshorizont ab. Sie werden durch den Gemeinderat erarbeitet und dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorgelegt. In der Regel werden sie durch einwohnerrätliche Sachkommissionen vorberaten und anschliessend durch den Einwohnerrat genehmigt.
Ein Strategischer Sachplan umfasst im Wesentlichen die strategischen Leitsätze, die wichtigsten Wirkungsziele, die Eckwerte der Leistungen, einen Kommentar zur Umsetzung sowie den Finanzierungsbedarf für die Erbringung der Leistungen.

1.3. Inhalt und Zuständigkeiten

Der Sachbereich "Finanzierung" (SB 9) umfasst folgende Leistungsbereiche:

- Finanzierung (LB 91)

	SB 9	**LB 91**
Politische Verantwortung: Ressort	Melchior Buchs Präsidiales und Stadtentwicklung	
Geschäftsleitung: Organisationseinheit	Thomas Sauter Allgemeine Verwaltung Stefan Haller Technische Verwaltung	
SB-Verantwortung: Organisationseinheit	Thomas Sauter Allgemeine Verwaltung	
LB-Verantwortung: Organisationseinheit		Florian Buxtorf Personal und Controlling Dominique Donzé Finanzen und Rechnungswesen In Zusammenarbeit mit: Katrin Bauer Raumplanung, Umwelt und Kataster Frédéric Haller Städtebau, Bauten und Sport

1.4. Kommunale Rechtsgrundlagen

- Steuerreglement vom 27.01.2014

1.5. Der Strategische Sachplan Finanzierung im Kontext

1.5.1. Bedeutung der Steuern und Steuerveranlagung

Der SSP Finanzierung zeigt, wie sich die Einnahmeseite der Gemeinde unter den gesetzten Strategien und prognostizierten Rahmenbedingungen entwickeln wird – er ist entsprechend nicht als übergeordneter Sachplan zu verstehen. Zentrale Einnahmequellen sind dabei die Steuern, über welche ein grosser Teil des Geldbedarfes, der aus den Strategien und Umsetzungsmassnahmen der anderen SSPs entsteht, finanziert werden muss. Steuern sind gesetzlich verankerte, öffentliche Abgaben, welche sich aufgrund einer Zugehörigkeit ergeben und ohne Bezug einer direkten Gegenleistung zu leisten sind. Die Gemeinde Reinach erhebt Einkommens- und Vermögenssteuern bei den natürlichen Personen sowie Ertrags- und Kapitalsteuern bei den juristischen Personen mit Sitz, Gewerbe oder Liegenschaft in Reinach. Steuerpflichtig sind:

- alle Einwohner/innen ab Alter 18
- Gewerbetreibende ohne Wohnsitz in Reinach
- Liegenschaftsbesitzer ohne Wohnsitz in Reinach
- Juristische Personen mit Sitz, Filiale oder Liegenschaft in Reinach

Die Steuern werden auf Basis der eidgenössischen und der kantonalen Gesetzgebung erhoben, was zu einer grossen Abhängigkeit von externen Faktoren führt. Für die Gemeinde besteht ein wesentlicher Handlungsspielraum im Bereich des Steuerfusses sowie beim Vergütungs- und Fälligkeitszinssatz. Die Höhe der Steuern richtet sich nach dem Prinzip der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowohl der natürlichen und juristischen Personen als auch der Gemeinde als Leistungserbringerin selber. Weiter beeinflusst die Standortqualität die Attraktivität der Gemeinde für natürliche und juristische Personen und damit das Steuerpotenzial. Die Gemeinde Reinach richtet ihre Planungen und Umsetzungen in der Stadtentwicklung entsprechend auf dieses Ziel aus. Konkurrenzfähige Steuern tragen positiv zur Attraktivität der Gemeinde Reinach bei. Ebenso wichtig sind jedoch die angebotenen Dienstleistungen, Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten, die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung usw., welche über die Steuern finanziert werden.

Gegen Entschädigung veranlagt die Gemeinde die kantonalen Steuern der Unselbständigerwerbenden und natürlichen Personen mit Steuerpflicht in Reinach für den Kanton Basel-Landschaft (Registrierung, Datenvorerfassung, Veranlagung, Auskunftserteilung). Es werden in diesem Zusammenhang auch Einsprachen behandelt sowie Nach- und Strafsteuern zur Eröffnung gebracht.

1.5.2. Steuerabgrenzung

Seit der Einführung von HRM 2 im Kanton Basel-Landschaft sind die Steuererträge in ihrer mutmasslichen Höhe zu erfassen (§ 15 Abs. 2 GRV). Sie sind der finanziell gewichtigste Abgrenzungsposten und daher mit vertretbarem Aufwand periodengerecht zu erfassen (Steuerabgrenzungs-Prinzip). Da zum Zeitpunkt des Rechnungsabschlusses noch keine gesicherten Angaben über die genaue Höhe des effektiven Steuerertrages des abzuschliessenden Rechnungsjahres verfügbar sind, muss mithilfe von Schätzungen beziehungsweise von Hochrechnungen versucht werden, den effektiven Steuerertrag möglichst genau zu prognostizieren.[1] Dieser Vorgang wird in enger Zusammenarbeit mit der Revisionsfirma vorgenommen.

[1] Vgl. Finanzhandbuch für die Baselbieter Einwohnergemeinden, Kapitel 7.2.3.

1.5.3. Entwicklung der Steuererträge; Reformen

Nach der Ablehnung der Unternehmenssteuerreform 3 im Februar 2017 durch Volk und Stände wurde die Steuerreform und AHV Finanzierung (STAF) im Mai 2019 angenommen. Im Kanton Basel-Landschaft wurde die Steuerreform 17 im November 2019 gutgeheissen und trat per 1. Januar 2020 in Kraft. Unter anderem schaffte sie die Statusgesellschaften ab und führte eine Patentbox ein. Gleichzeitig wurden und werden die Steuersätze gestaffelt gesenkt. Dabei gelten für die juristischen Personen auf Gemeindeebene neu Steuerfüsse gegenüber den bisherigen Steuersätzen. Der Effekt auf die Steuereinnahmen der Gemeinden ist jedoch nicht vollständig abschätzbar, da die Reform bis 2025 in Umsetzung ist. Auch sind sie abhängig von der lokalen Struktur der juristischen Personen (Internationalität, Unternehmensgrösse, Forschungs- und Innovationsanteile). Zur Abfederung der erwarteten Ertragsausfälle infolge der SV17 erhöhte der Bund den Bundessteueranteil an die Kantone. Der Kanton Basel-Landschaft gibt 6,8% des Bundessteueranteils an die Gemeinden weiter. Ab dem Jahr 2024 werden diese Gelder zu 100% gemäss der aktuellen Einwohnerzahl auf die einzelnen Gemeinden verteilt. Im Jahr 2024 werden voraussichtlich 13,381 Mio. Franken an die Gemeinden verteilt. Davon 1.03 Mio. CHF an Reinach. Bis 2022 konnten entgegen der Prognosen keine negativen Auswirkungen auf die Steuereinnahmen festgestellt werden. Gleichzeitig zu dieser Einführung brach die Corona-Pandemie aus. Auch diese hatte wider Erwarten keine Steuerausfälle zur Folge.
Im Jahr 2023 trat dann die Vermögenssteuerreform I in Kraft. Diese wird laut Prognosen des Kantons BL einen Steuerertragsausfall von rund 1 Mio. CHF für Reinach bedeuten.
Im Weiteren hat im Juni 2023 das Volk der Umsetzung der OECD-Mindeststeuer zugestimmt. Die Einnahmen aus der Ergänzungssteuer stehen zu 75% jenen Kantonen zu, in denen grosse Unternehmen bisher tiefer besteuert wurden. Welchen Anteil davon an die Gemeinden fliesst, ist noch nicht bestimmt. Die finanziellen Auswirkungen einer Mindestbesteuerung sind noch sehr unklar, da sie stark von der Gesetzgebung in anderen Ländern und dem Verhalten der Unternehmen abhängen. Zudem können nicht alle Reformelemente geschätzt werden. Da vermutlich nur sehr wenige Reinacher Unternehmen davon betroffen sein werden, sind keine grossen Auswirkungen zu erwartet.
Gemäss Strategie des Regierungsrats sollen per 2025 die Einkommenssteuern moderat gesenkt werden. Aktuell sind diesbezügliche Arbeiten für eine Landratsvorlage im Gange. Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine Aussagen über die Auswirkungen auf die Steuererträge gemacht werden. Auch der Kanton hat im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan 2024-2027 hierfür noch keine Effekte vorgesehen.

1.5.4. Gebühren

Bestimmte Dienstleistungen der Gemeinde werden direkt über Gebühren finanziert. Diesbezügliche Anforderungen sind mehrheitlich im Rahmen von Spezialfinanzierungen geregelt. Die Gemeinde kann auch weitere Gebühren für ihre Dienstleistungen erheben, wenn sie dadurch Lenkungsziele erreichen möchte (z.B. Nachfrageregulierung). Spezifische Aussagen zur Gebührenfinanzierung sind nicht Gegenstand des SSP Finanzierung, sondern werden den jeweiligen Leistungen zugerechnet und in deren SSP erläutert.

1.5.5. Finanzvermögen

Zusätzliche Einnahmen kann die Gemeinde aus der Bewirtschaftung ihres Finanzvermögens generieren. Gemäss der kantonalen Gesetzgebung umfasst das Finanzvermögen jene Sachwerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (§7 Gemeinderechnungsverordnung vom 14.02.2012). Dadurch kann es vom Verwaltungsvermögen abgegrenzt werden, welches zur Aufgabenerfüllung notwendig ist. Das Finanzvermögen muss alle 5 Jahre neubewertet werden (§8 Abs. 2 Gemeinderechnungsverordnung). Die letzte Neubewertung fand im Jahr 2019 statt. Somit muss im Jahr 2024 wieder eine Bewertung stattfinden.

Finanzvermögen in Mio. CHF

2017	2018	2019	2020	2021	2022
100.32	98.14	107.85	106.18	106.31	109.26

Erträge Finanzvermögen in Mio. CHF

2017	2018	2019	2020	2021	2022
0.94	1.01	1.13	1.14	1.22	1.22

1.5.6. Finanzausgleich

Aufgrund ihrer Steuerkraft gehört die Gemeinde Reinach zu den Gebergemeinden im Finanzausgleich des Kantons Basel-Landschaft. Die zu leistenden Beiträge bewirken eine Reduktion der zur Verfügung stehenden Finanzmittel und werden im SSP 9 als Transferkosten ausgewiesen.
Gemäss § 134 der Kantonsverfassung vom 17. Mai 1984 stellt der Kanton den Finanzausgleich unter den Gemeinden sicher. Mit dem Finanzausgleich sollen ausgewogene Verhältnisse in der Steuerbelastung sowie in den Leistungen der Gemeinden erreicht werden. Der Finanzausgleich wird im Finanzausgleichsgesetz (FAG, SGS 185) und der dazugehörigen Finanzausgleichsverordnung (FAV, SGS 185.11) geregelt.
Beim Ressourcenausgleich leisten Einwohnergemeinden mit einer Steuerkraft über dem Ausgleichsniveau (Gebergemeinden) Beiträge an Einwohnergemeinden mit einer Steuerkraft unter dem Ausgleichsniveau (Empfängergemeinden). Die Steuerkraft einer Einwohnergemeinde ist die Summe ihrer mit den fiktiven (durchschnittlichen) Steuerfüssen und Steuersätzen umgerechneten Steuererträge geteilt durch ihre Einwohnerzahl. Der Regierungsrat legt das Ausgleichsniveau im Vorjahr in der Finanzausgleichsverfügung fest. Eine Differenz zwischen den Zahlungen der Gebergemeinden und den Zahlungen an die Empfängergemeinden wird in den Ausgleichsfonds eingelegt, resp. entnommen.
Der Kanton leistet denjenigen Einwohnergemeinden Lastenabgeltungen, die in den Bereichen Sozialhilfe, Bildung und Nicht-Siedlungsfläche überdurchschnittliche Lasten haben. Die Lastenabgeltungen einer Einwohnergemeinde bemessen sich nicht an deren effektiven Kosten, sondern an demografischen und geografischen Merkmalen (§§ 11 - 13 FAG). Insgesamt werden 22,68 Mio. Franken Lastenabgeltungen ausgerichtet (§ 14 FAG). Davon entfallen 7,2 Mio. Franken auf die Lastenabgeltung „Bildung - Schülerzahl“ (§ 11 FAV), 4,54 Mio. Franken auf die Lastenabgeltung „Bildung - Bevölkerungsdichte und geographische Lage“ (§ 12 FAV), 8,38 Mio. Franken auf die Lastenabgeltung „Sozialhilfe“ (§ 13 FAV) und 2,56 Mio. Franken auf die Lastenabgeltung „Nicht-Siedlungsfläche“ (§ 14 FAV).
Einwohnergemeinden, deren Sozialhilfequote mehr als 130% des kantonalen Durchschnitts beträgt, erhalten einen Solidaritätsbeitrag. Der Solidaritätsbeitrag vermindert sich um 10% pro 100 Franken Steuerkraft über dem Ausgleichsniveau. Die Solidaritätsbeiträge werden von den Einwohnergemeinden mit 10 Franken pro Einwohner finanziert (§§ 7a und 7b FAG).
Der Härtefonds, aus welchem die Härtebeiträge ausgerichtet werden, wird von den Einwohnergemeinden mit maximal 2.50 Franken pro Einwohner und Jahr geäufnet (§ 9a FAG).
Mit der Finanzausgleichsverfügung werden diverse Kompensationsleistungen für vergangene Aufgabenverschiebungen (§§ 15a - 15c FAG), die Abfederungszahlung infolge der Vermögensteuerreform (§ 21a FAG) sowie die Gemeindeanteile an die Ergänzungsleistungen (§ 13 Ergänzungsleistungsgesetz, SGS 833), an die Spitalbeschulung (§ 10a und § 16a Verordnung für den Kindergarten und die Primarschule, SGS 641.11), an die Schulleiterkonferenz (§ 11 und § 18a Verordnung für die Schulleitungen und die Schulsekretariate, SGS 647.12) und an den E-Umzug (§ 7e Abs. 3 Anmeldungs- und Registerverordnung, SGS 111.11) verfügt.
Die Überarbeitung des Finanzausgleichs findet in der KKAF statt. Die Vorlage wird ausgearbeitet und im Herbst 2023 in die Vernehmlassung geschickt. Ziel ist, dass der Finanzausgleich per 1. Januar 2025 angepasst wird. Die geplante Revision des Finanzausgleichsgesetzes enthält zwei Elemente. Einerseits soll der Ressourcenausgleich reduziert werden, d. h. die Gebergemeinden werden weniger an die Empfängergemeinden bezahlen als bis anhin. Andererseits soll der Kanton den Betrag für die Lastenabgeltung aufstocken. Davon würden alle Gemeinden profitieren, welche bereits heute Lastenabgeltungen erhalten. Beim Ressourcenausgleich ist eine gestaffelte Senkung des Abschöpfungssatzes von heute 60% um je 2 Prozentpunkte pro Jahr über 10 Jahre geplant. Im Jahr 2025 würde der Abschöpfungssatz 58 % betragen, im Jahr 2026 würde er 56 % betragen u. s. w. Ab dem Jahr 2034 würde der Abschöpfungssatz dann 40 % betragen. Bei der Lastenabgeltung ist eine Indexierung an

die Teuerung geplant. Bei der erstmaligen Anpassung im Jahr 2025 wird der Landesindex der Konsumentenpreise des Jahres 2016 als Basis herangezogen. Ab dem Jahr 2026 bemisst sich die Anpassung jeweils an der Vorjahresteuerung. Für die Jahre 2025 bis 2027 liegen die Schätzungen vom BAK Economics (Stand April 2023) vor. Ab dem Jahr 2028 wurde als Annahme 1 % eingesetzt. Die Auswirkungen für Reinach werden wie folgt geschätzt (Minderaufwand in Mio. CHF):

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
0.17	0.35	0.56	0.76	0.97	1.21	1.46	1.70	1.94	2.19

Vergangene Entwicklung Finanzausgleich in Mio. CHF

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Horizontaler Finanzausgleich FAG	9.47	10.07	8.55	6.40	7.85	7.80
Lastenausgleich Sozialhilfe FAG	0	0	-0.03	-0.07	-0.11	-0.19
Solidaritätsbeitrag Sozialhilfe	--	--	0.19	0.19	0.19	0.19
Total	**9.47**	**10.07**	**8.71**	**6.52**	**7.93**	**7.80**

1.6. Zielerreichung im vergangenen SSP

1.6.1. Projekt Ergebnisverbesserung

Mit den Vorlagen Nr. 1229/21 (Motion 145) und 1233/21 (Leistungsverträge) wurden dem Einwohnerrat per Juni 2021 resp. August 2021 das Projekt Ergebnisverbesserung übergeben. Mit einer geplanten Entlastung der Erfolgsrechnung von über CHF 1.3 Mio. führt dieses Massnahmenprogramm zu einer deutlichen Verbesserung der finanziellen Lage der Gemeinde. Dies war und ist im Hinblick auf die grossen finanziellen Herausforderungen unumgänglich.
In den Jahres- und Entwicklungsplänen 2021 und 2022 wurde über die budgetierten Einsparungen aus dem Projekt Ergebnisverbesserung berichtet. Im Jahresbericht 2022 erfolgte ein Bericht zur tatsächlichen Umsetzung (jährliche Einsparungen von rund CHF 1 Mio.).

1.6.2. Budgetgenauigkeit Steuern (Rechnung gegenüber Budget)

	Ist 2017	Ist 2018	Ist 2019	Ist 2020	Ist 2021	Ist 2022	Ø 2017-22	Soll 2017-22
Natürliche Personen	9.2%	4.4%	2.6%	7.7%	5.1%	3.7%	5.4%	≤ 2%
Juristische Personen	4.9%	17.2%	28.6%	5.5%	38.5%	41.8%	22.7%	≤ 5%

Die Budgetgenauigkeit bei den Steuern der natürlichen und juristischen Personen (NP resp. JP) ist sehr stark durch externe Faktoren und Unvorhersehbarkeiten (z.B. Wegzüge, Erbschaften) bestimmt, aber auch durch die eingeleiteten oder bevorstehenden Steuerrevisionen. Die Bedeutung der Top-Steuerzahler bei den NP nimmt tendenziell ab. Bei den JP sind die Top-Steuerzahler anteilsmässig relativ stabil (vgl. Anhang 4.2.4; 4.2.5). Insbesondere bei den juristischen Personen kam es immer wieder zu grösseren Schwankungen, da die Erträge im Voraus wie erwähnt sehr schwer abschätzbar sind. Diese Schwankungen konnten auch nicht durch die intensiven Firmenbesuche minimiert werden, da die meisten Firmen im Voraus ebenfalls nicht in der Lage sind, ihre Erträge exakt abzuschätzen (Steuerbilanz ist nicht identisch mit dem effektiv ausgewiesenen Ergebnis). Ebenso kann es mehrere Jahre dauern, bis die Endveranlagung vorliegt. Die Gründe dafür liegen vor allem bei Firmen mit internationaler Tätigkeit oder interkantonalen Produktionsstätten mit Steuerausscheidungen oder erfolgten Firmenliquidationen sowie Rechtsformänderungen/-anpassungen. Diese führen immer wieder zu sehr späten Unternehmensabschlüssen und somit verspäteten Veranlagungen durch den Kanton.

1.6.3. Steuerliche Attraktivität

Mit einem konstanten Steuerfuss von 54.5% ist die Gemeinde Reinach steuerlich weiterhin sehr attraktiv. Im ganzen Kanton Basel-Landschaft verfügten im 2022 nur 10 Gemeinden über einen tieferen Steuerfuss als Reinach. Das Steuerfuss-Mittel im gesamten Kanton lag im 2022 bei 59.1%. Die Entwicklung der Steuerfüsse ist im Anhang 4.2.3 grafisch dargestellt.

1.6.4. Liquiditätsplanung und Cash-Management

Es musste im betrachteten Zeitraum (2017 – 2022) kein negativer Kontokorrentzins bezahlt werden.

1.6.5. Forderungsmanagement

Es waren im betrachteten Zeitraum (2017 – 2022) keine verjährten Forderungen zu registrieren.

1.6.6. Renditeorientierte Liegenschaften des Finanzvermögens

Indikator	Ist 2017	Ist 2018	Ist 2019	Ist 2020	Ist 2021	Ist 2022	Ø 2017-2022	Soll 2017-2022
Abweichung der Nettorendite vom hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO	2.1%	2.4%	2.4%	2.0%	2.4%	2.1%	2.2%	> 0%

(Berechnungen zum renditeorientierten Finanzvermögen sind im Anhang 4.5 zu finden)

1.7. Schnittstellen zu anderen Strategischen Sachplänen und Programmen

Die Strategischen Sachpläne sind in neun thematische Sachbereiche unterteilt. Sie bilden jeweils ein eigenständiges Steuerungsinstrument des Einwohnerrats. Dennoch bestehen zwischen ihnen Zusammenhänge oder Abhängigkeiten, die es zu beachten gilt. Darüber hinaus gibt es Programme oder Grundsätze, die nicht einem spezifischen Strategischen Sachplan zugewiesen werden können, sondern über mehrere Sachpläne gesteuert werden müssen. Abhängigkeiten existieren zu folgenden SSP:

Bevölkerungsdienste und Sicherheit: Die lückenlose Führung von Einwohnerregister, Fremdadressenregister und Kataster bilden die Grundlage für die Erhebung der Steuerpflicht.

Raum, Bau und Umwelt: Durch eine gezielte Stadtentwicklung kann ein gehobenes Steuersubstrat geschaffen werden. Umgekehrt trägt ein vernünftiges Steuerniveau zur Attraktivität Reinachs als Wohn- und Arbeitsort bei. Das Finanzvermögen umfasst auch entwicklungsorientierte Parzellen und Liegenschaften, welche die Stadtentwicklung bei der Umsetzung ihrer Strategien unterstützen. Massnahmen in der Stadtentwicklung ihrerseits beeinflussen den potenziellen Wert des Finanzvermögens.

Alle SSPs: Im Prinzip besteht zu allen SSP eine Abhängigkeit, da die Finanzierung der entsprechenden Ausgaben im direkten Zusammenhang mit den Steuereinnahmen steht.

1.8. Dauer und Kosten

Der Gemeinderat empfiehlt, die Strategie für diesen Sachbereich auf fünf Jahre, nämlich von 2024 - 2028 festzulegen.
Für die finanzielle Planung der Leistungsbereiche ab 2024 bis Ende Laufzeit wurden folgende Parameter

verwendet:

- Lohnkosten (Direkte Kosten der Leistungsbereiche; Querschnittsleistungen): +1 %, keine Teuerung, Ab- und Neuzugänge berücksichtigt
- Sach- und übrige Personalkosten: 0 % (keine Teuerung)
- Restliche Kostenarten: 0 %
- Direkte Erlöse (alle Erlöse, die nicht Transfer sind): 0 %
- Gemeinkosten: 0 % (keine Teuerung)
- Querschnittskosten: +1 % (analog Lohnkosten, da hauptsächlich Lohnbestandteile)
- Politikkosten: 0 %
- Transferkosten/-erlöse: 0 %

Der Kapitaldienst entwickelt sich auf Basis des Investitionsprogramms. Die geplanten Investitionen werden den Leistungsbereichen zugeteilt (teilweise auch mehreren Leistungsbereichen). Die neuen Anlagen werden linear, der Altbestand fix degressiv abgeschrieben.

Die einzelnen Positionen des Kosten-/Erlösschemas und der Investitionsübersicht sind in Mio. CHF dargestellt und auf zwei Nachkommastellen gerundet. Die berechneten Totale basieren auf den exakten Zahlen, weshalb Rundungsdifferenzen auftreten können.

Der Finanzbedarf (Schätzungen pro Jahr in CHF, exklusive Transferkosten und -erträge) beträgt insgesamt 0.09 Mio. CHF und setzt sich wie folgt zusammen:

2024 CHF 0.00 Mio.
2025 CHF 0.00 Mio.
2026 CHF 0.02 Mio.
2027 CHF 0.03 Mio.
2028 CHF 0.04 Mio.

Transfererträge (Steuererträge abzüglich Finanzausgleich):
2024 - CHF 62.24 Mio.
2025 - CHF 62.76 Mio.
2026 - CHF 62.76 Mio.
2027 - CHF 63.47 Mio.
2028 - CHF 64.96 Mio.

1.9. Postulate

1.9.1. Postulat 485: Erhöhung der Genauigkeit von Steuereinnahme-Prognosen der juristischen Personen

Die gewünschten Gespräche finden bereits statt. Diese sind auch als Wirkungsziel im Leistungsbereich 11 definiert (Zielwert: mindestens 12 Gespräche jährlich). Die bei den Gesprächen erwähnten Umsatz-/Erfolgsprognosen der Firmen lassen sich jedoch nur sehr beschränkt für Steuerprognosen heranziehen (siehe auch 1.6.2.).

1.9.2. Postulat 496: Selbstfinanzierungsanteil

Der Selbstfinanzierungsanteil gibt an, welchen Anteil des Ertrags zur Finanzierung der Investitionen aufgebracht werden kann. Im Gegensatz zum Selbstfinanzierungsgrad lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf die langfristige Tragbarkeit der getätigten Investitionen ziehen.
Folgende wenige Faktoren haben grossen Einfluss auf den Selbstfinanzierungsanteil:

- Aufwand: zu 85% gebunden
- Fiskalertrag: bedingt beeinflussbar
- Entgelte/Gebühren: bedingt beeinflussbar

Um den Aufwand zu reduzieren, ist ein Leistungsabbau notwendig und um den Fiskalertrag zu steigern, müssen die Steuern erhöht werden.

Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt an, inwieweit Investitionen aus selbsterarbeiteten Mitteln bezahlt werden können.
Dieser wird zusätzlich durch die Investitionen beeinflusst, welche direkt gesteuert werden können.

Beide Kennzahlen unterliegen aber deutlichen jährlichen Schwankungen, weshalb die Zielgrösse den 5-Jahresdurchschnitt darstellt. Sie haben sich wie folgt entwickelt:

	2018	2019	2020	2021	2022	5-Jahres-Ø
Selbstfinanzierungsanteil	4%	10%	3%	6%	9%	6%
Selbstfinanzierungsgrad	30%	107%	56%	54%	155%	80%

Der Kanton ordnet sie in folgende Kategorien ein:

Selbstfinanzierungsanteil:	> 20%	gut
	10% - 20%	mittel
	< 10%	schlecht
Selbstfinanzierungsgrad:	> 100%	Hochkonjunktur
	80% - 100%	Normalfall
	< 80%	Abschwung

Sie werden bereits im Jahresbericht im Anhang F publiziert.

Der Selbstfinanzierungsgrad wird als Wirkungsziel neu definiert. Allfällige notwendige Massnahmen bei unterschreiten des Zielwerts werden im folgenden Budget umgesetzt.

1.9.3. Postulat 497: Schuldendach

Das Nettovermögen soll als neue Kennzahl definiert werden, um eine Überschuldung zu verhindern. Dies im Sinne einer relativen Schuldenbremse. Sobald das Nettovermögen den Wert 0 erreicht, sollen Verbindlichkeiten im Rahmen der Abschreibungen reduziert werden. Per 31.12.2022 beträgt das Nettovermögen CHF 113.2 Mio.

Das Nettovermögen wird als neues Wirkungsziel aufgenommen. Allfällige notwendige Massnahmen bei unterschreiten des Zielwerts werden im folgenden Budget umgesetzt.

2. Leistungsbereiche

2.1. Finanzierung

2.1.1. Leitsätze/Wirkungen

Die Gemeinde führt einen auf die Dauer ausgeglichenen Finanzhaushalt. Die Finanzierung der verschiedenen Leistungen ist langfristig sichergestellt.
Die Entwicklung der finanziellen Situation ist laufend analysiert und bietet die Entscheidungsgrundlagen für notwendige Interventionen.
Die Gemeinde ist im kantonalen Vergleich steuerlich attraktiv.
Die Bewirtschaftung des Finanzvermögens leistet einen Beitrag zur finanziellen Sicherheit und strategischen Flexibilität der Gemeinde.

2.1.2. Leistungsauftrag

Die Finanzplanung erfolgt vorausschauend und rollend. Insbesondere wird der langfristigen Entwicklung der Verschuldung sowie des Eigenkapitals besondere Beachtung geschenkt. Bei negativen Entwicklungen werden entsprechende Interventionen eingeleitet. Diese Massnahmen sind abhängig von verschiedenen Faktoren wie dem aktuellen Steuerfuss, dem Verschuldungsgrad oder dem Zinsniveau und darum situativ neu festzulegen.
Die Gemeinde veranlagt die Steuern selbständig. Dadurch wird den Steuerpflichtigen in Reinach eine direkte und qualitativ hochstehende Dienstleistung geboten. Selbständigerwerbende, juristische Personen sowie ausgewählte natürliche Personen werden hingegen ohne Entschädigung durch die Gemeinde vom Kanton veranlagt (StG, § 107 und 107a).
Die Gemeinde verhält sich beim Steuereinzug als konsequente und faire Gläubigerin. Die Steuererhebung geschieht unter der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Gleichbehandlung von Steuerpflichtigen. Alle in Reinach Steuerpflichtigen erhalten schnell und direkt Auskünfte und, in beschränktem Ausmass, Beratung im Bereich Steuern. Die Gemeinde erteilt Auskünfte an andere Amtsstellen.
Gegen Entschädigung durch die Kirchen erhebt die Gemeinde für diese die Kirchensteuern.
Mit einer vorausschauenden Liquiditätsplanung und einem aktiven Cashmanagement wird eine allfällig entstehende finanzielle Zinsbelastung verhindert bzw. minimiert.
Das Finanzvermögen verbessert einerseits die finanzielle Situation der Gemeinde durch eine angemessene Rendite auf dem investierten Kapital resp. durch einen marktgerechten Verkaufserlös (renditeorientiertes Finanzvermögen). Andererseits unterstützt es die strategische Stadtentwicklung durch die Bereitstellung wichtiger Parzellen (entwicklungsorientiertes Finanzvermögen).
Gegenüber den Käufern, der Mieterschaft und den Baurechtnehmenden verhält sich die Gemeinde als faire Geschäftspartnerin.

2.1.3. Kommentar zur Umsetzung

Die strategische Finanzplanung der Gemeinde der kommenden Jahre und Jahrzehnte wird weiterhin geprägt sein durch die zunehmenden Kosten in der Alters- und Pflegefinanzierung, in der Bildung und im Sozialbereich. Ebenfalls werden die anstehenden und abgeschlossenen grossen Investitionsprojekte (Schulraumplanung, Haus der Musik) in Form von Abschreibungen und Zinsen zu Kostensteigerungen führen. Um frühzeitig und adäquat auf die erwähnten Einflüsse und Veränderungen reagieren zu können, simuliert und analysiert der Gemeinderat die finanzielle Situation der Gemeinde langfristig und rollend. Die Resultate werden jährlich mit der Planungskommission besprochen und es werden geeignete Massnahmen vorbereitet. Die Massnahmen sollen dabei dem Ziel folgen, die bestehenden Steuersätze für natürliche und juristische Personen nach Möglichkeit auf dem aktuellen Niveau zu halten. Damit soll auch die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort gewahrt werden.
Für die Gemeinde Reinach besteht einnahmeseitig bei den juristischen und natürlichen Personen ein gewisses Klumpenrisiko. Einzelne Personen oder Firmen tragen massgeblich zu den Steuereinnahmen der Gemeinde bei (vgl. Anhang 4.2.). Dieses Risiko lässt sich nicht beeinflussen. Über gezielte

Kontakte mit den jeweiligen Personen und Firmen wird versucht, die Prognosen realistischer zu treffen und in der Planung zu berücksichtigen.
Aktuell sind keine Verkäufe des Finanzvermögens geplant.
Das renditeorientierte Finanzvermögen erwirtschaftet eine marktgerechte Rendite, welche sich am Referenzzinssatz gemäss Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) orientiert.

2.1.4. Wirkungsziele

Ziel	***Indikator***	***Ist 2022***	***Soll 2024-28***
Der Steuersatz für natürliche Personen wird nicht erhöht.	Steuerfuss natürliche Personen in % der Staatssteuer	54.5%	54.5%
Die Steuersätze für juristische Personen werden nicht erhöht.	• Steuersatz auf dem Ertrag juristischer Personen • Steuerfuss auf dem Ertrag juristischer Personen in % der Staatssteuer • Steuersatz auf dem Kapital juristischer Personen • Steuerfuss auf dem Kapital juristischer Personen in % der Staatssteuer	4.8% 0.55‰	 max. 55% max. 55%
Um die Entwicklung der Gemeinde richtig steuern zu können, sind die Steuererträge möglichst genau zu budgetieren.	Absolute, durchschnittliche Abweichung der tatsächlichen Steuererträge von den budgetierten Erträgen, für: - Natürliche Personen	3.7%	≤ 5%
Um die Entwicklung der Gemeinde richtig steuern zu können, sind die Steuererträge möglichst genau zu budgetieren.	Absolute, durchschnittliche Abweichung der tatsächlichen Steuererträge von den budgetierten Erträgen, für: - Juristische Personen	41.8%	≤ 15%
Die Gemeinde betrachtet und simuliert die langfristige finanzielle Situation der Gemeinde, bespricht diese jährlich mit der Planungskommission und schlägt Entwicklungsmöglichkeiten vor.	Anzahl jährlicher Besprechung zur langfristigen Finanzsituation der Gemeinde zwischen Gemeinderat und Planungskommission	1	1
Die Liquiditätsplanung und das Cashmanagement funktionieren vorausschauend und kosteneffizient.	Von der Gemeinde zu bezahlender, negativer Kontokorrentzins in CHF	0 CHF	= 0 CHF
Alle ausstehenden Forderungen werden fristgerecht eingeholt.	Anzahl verjährter Forderungen	0	= 0
Die renditeorientierten Liegenschaften unterstützen die finanzielle Situation der Gemeinde.	Abweichung der Nettorendite vom hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)[2]	2.1%	> 0%

[2] Referenzzinssatz per 02.12.2022: 1.25 %, aktuell per 02.09.2023: 1.50 %

Die Investitionen sollen zu einem möglichst hohen Anteil aus selbsterwirtschafteten Mitteln finanziert werden.	Der 5-Jahres-Durchschnitt des Selbstfinanzierungsgrads muss über 80% liegen.	--	≥ 80%
Die Gemeinde darf sich nicht überschulden.	Das Nettovermögen (Verwaltungs- und Finanzvermögen abzüglich den langfristigen Darlehgen) muss positiv sein.	--	> 0

2.1.5. Kosten/Erlöse (in Mio. CHF)*

Stufenrechnung	***Ist 2022***	***B 2023***	***Soll 2024***	***Plan 2025***	***Plan 2026***	***Plan 2027***	***Plan 2028***
Direkte Kosten / Gemeinkosten	1.16	1.38	1.57	1.58	1.59	1.60	1.61
Direkte Erlöse	-1.71	-1.73	-1.76	-1.76	-1.76	-1.76	-1.76
Saldo Basiskosten	**-0.55**	**-0.35**	**-0.19**	**-0.18**	**-0.17**	**-0.16**	**-0.15**
Kapitaldienst	0.34	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
Querschnittskosten	0.32	0.10	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
Saldo Verwaltungskosten	**0.11**	**-0.20**	**-0.02**	**-0.01**	**0.00**	**0.01**	**0.02**
Politikkosten	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
Vollkosten exkl. Transfer	**0.13**	**-0.19**	**-0.01**	**0.01**	**0.02**	**0.03**	**0.04**
Transferkosten/-erträge	-59.89	-58.31	-62.24	-62.76	-62.76	-63.47	-64.96
Vollkosten inkl. Transfer	**-59.75**	**-58.50**	**-62.24**	**-62.76**	**-62.75**	**-63.44**	**-64.92**

Ergänzung zu den Transferkosten/-erträgen:

	Ist 2022	***B 2023***	***Soll 2024***	***Plan 2025***	***Plan 2026***	***Plan 2027***	***Plan 2028***
Steuern NP und JP	-69.38	-67.39	-71.53	-72.13	-72.13	-72.93	-74.63
Finanzausgleich[3]	9.65	9.08	9.24	9.32	9.32	9.41	9.62
Nettozinsen / Steuerabschreibungen	-0.16	0.00	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
Total Transfererträge	**-59.89**	**-58.31**	**-62.24**	**-62.76**	**-62.76**	**-63.47**	**-64.96**

2.1.6. Investitionen*

Objekt	***B 2023***	***Plan 2024***	***Plan 2025***	***Plan 2026***
91.15 Verkauf Gartenteil Parz. 156 an BGR, Umgestaltung Feigenwinterplatz				300'000
Total				**300'000**

* Bei den Totalen können Rundungsdifferenzen auftreten.

[3] Exkl. Kompensation 6. Primarschuljahr

3. Anträge

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

://: 1. Der Einwohnerrat genehmigt den Strategischen Sachplan „Finanzierung“ mit dem Leistungsauftrag sowie den Wirkungs- und Kostenzielen.

2. Der Einwohnerrat schreibt folgende Postulate ab:

2.1 Postulat Nr. 485 «Erhöhung der Genauigkeit von Steuereinnahme-Prognosen der juristischen Personen», überwiesen an der 481. ER-Sitzung vom 14.12.2020

2.2 Postulat Nr. 496 «Selbstfinanzierungsanteil», überwiesen an der 496. ER-Sitzung vom 12.12.2022

2.3 Postulat Nr. 497 «Schuldendach», überwiesen an der 496. ER-Sitzung vom 12.12.2022

Gemeinderat Reinach BL

Melchior Buchs	Thomas Sauter
Gemeindepräsident	Geschäftsleiter

4. Anhänge

4.1. Entwicklung Steuereinnahmen

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Rechnung	Rechnung	Budget JEP 23	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan
NP								
Laufendes Jahr	49.90	50.92	53.96	56.00	56.70	58.00	58.50	59.90
Vorjahre	1.24	2.30	0.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Quellensteuer	2.82	2.51	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
TOTAL	**53.97**	**55.73**	**57.46**	**59.00**	**59.70**	**61.00**	**61.50**	**62.90**
JP								
Laufendes Jahr	9.64	9.83	8.40	11.50	11.50	10.20	10.50	10.80
Vorjahre	0.59	2.80	0.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausgleichszahlung Bund STAF	1.21	1.02	1.03	1.03	0.93	0.93	0.93	0.93
TOTAL	**11.44**	**13.65**	**9.93**	**12.53**	**12.43**	**11.13**	**11.43**	**11.73**
TOTAL NP + JP	**65.40**	**69.38**	**67.39**	**71.53**	**72.13**	**72.13**	**72.93**	**74.63**

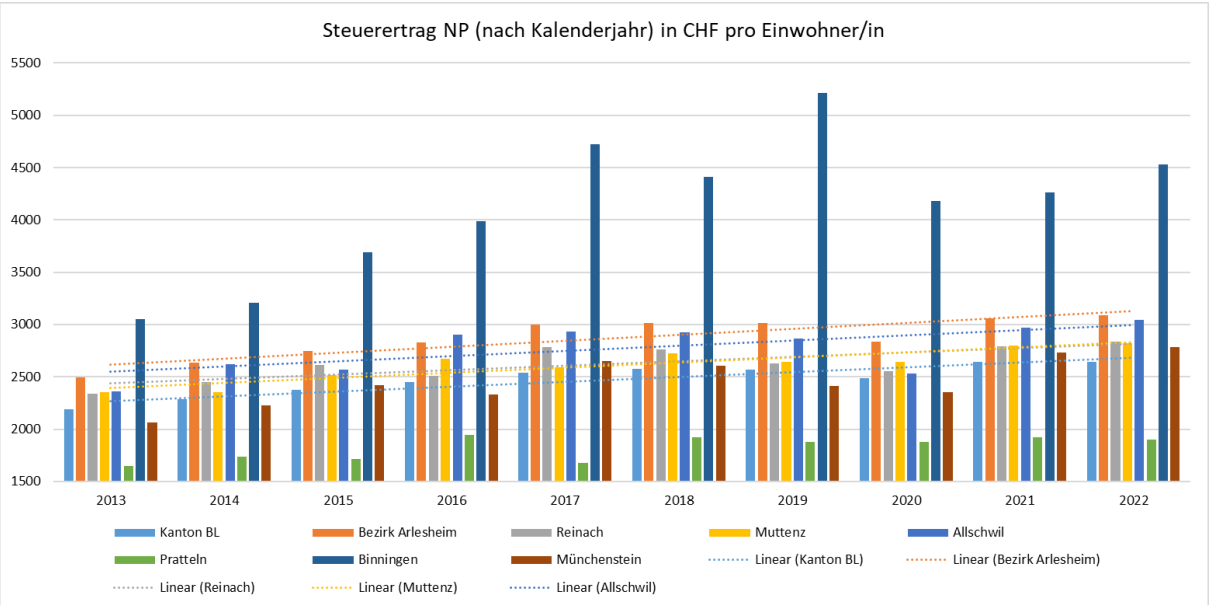
Die Berechnung der Auswirkung der Stadtentwicklung auf die Steuereinnahmen basiert auf folgenden Grundlagen:

- Einwohnerpotenzial (75%) von zukünftigen neuen Quartierplanungen
- Einwohnerpotenzial (75%) von Aufzonungsgebieten und unüberbauten Einzelparzellen
- Durchschnittliche Steuereinnahmen pro Einwohner im Jahr 2018, bereinigt durch die Top 10

4.2. Strukturanalyse Steuern

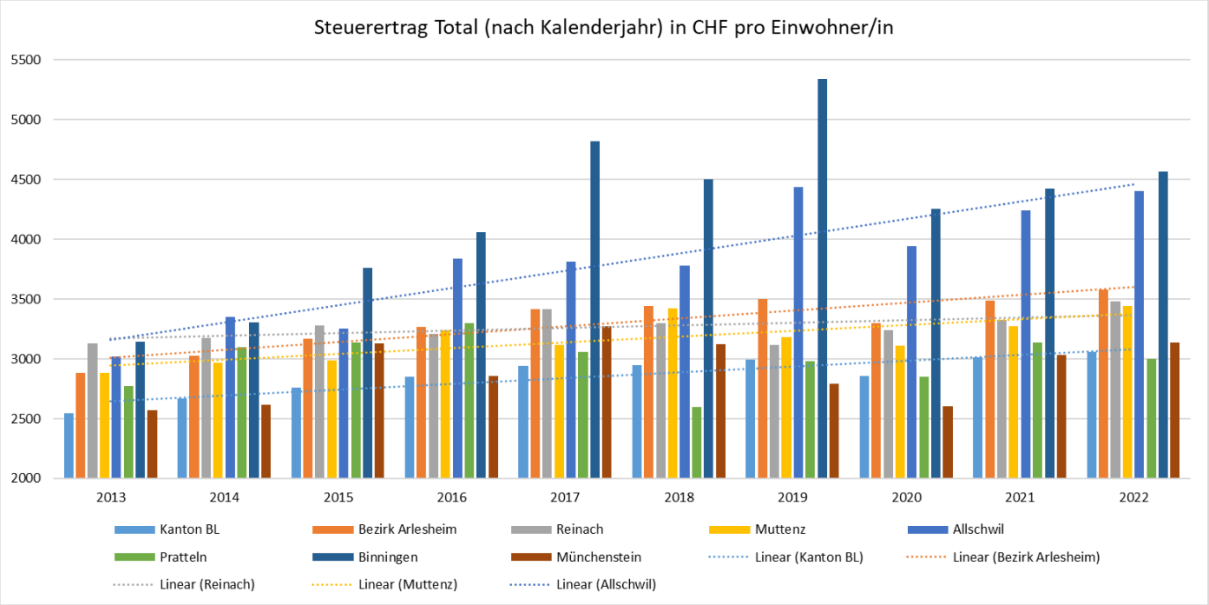
Folgende Grafiken zeigen die Steuerentwicklung der vergangenen Jahre auf. Die Zeitreihe beginnt ab 2013.

4.2.1. Steuerertrag natürliche Personen (nach Kalenderjahr) pro Einwohner/in im Vergleich zum Kanton Basel-Landschaft, zum Bezirk Arlesheim sowie zu ausgewählten Gemeinden:



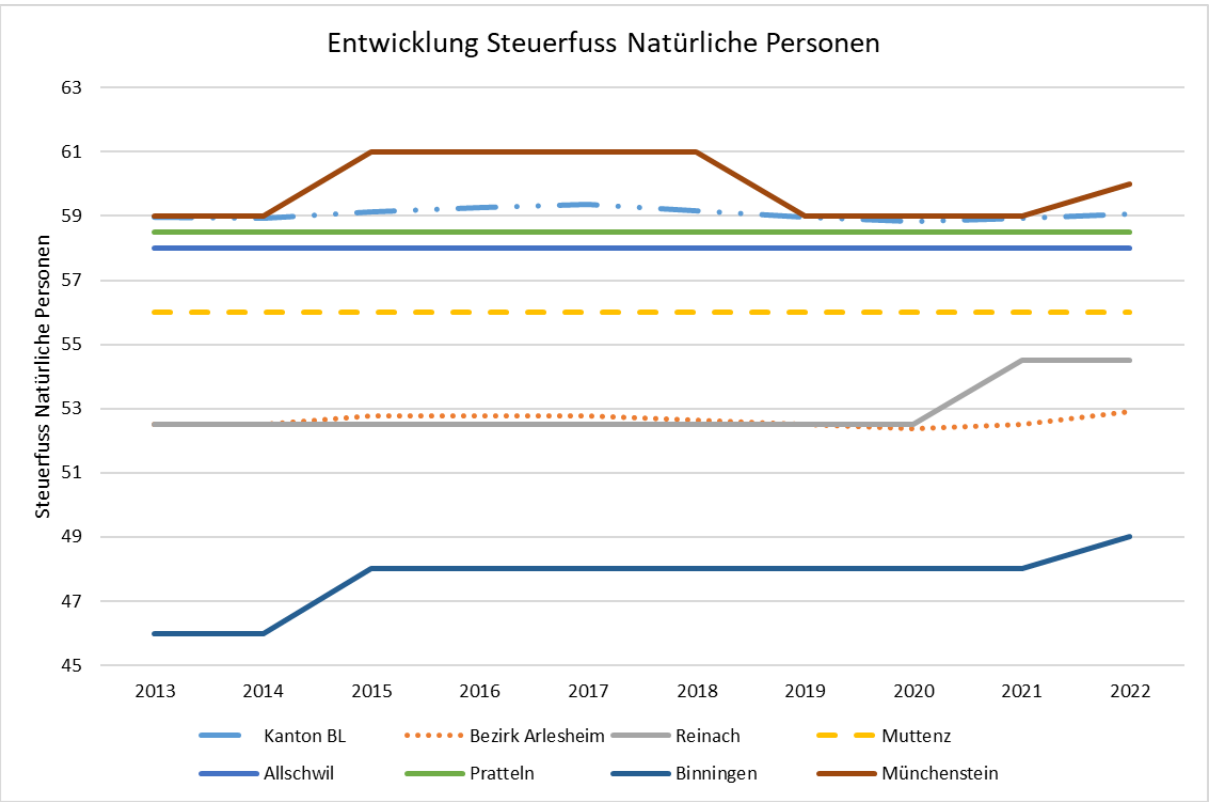
Die Balken zeigen die Steuererträge der natürlichen Personen pro Einwohner/in. Um die Unterschiede deutlicher zu zeigen, beginnt die Skalierung bei CHF 1500. Dadurch können die Balken aber nicht in ihrer Grösse direkt miteinander verglichen werden!
Die dargestellten Linien entsprechen dem linearen Trend. Die Trendlinie von Reinach ist verglichen mit jener des Bezirks Arlesheim ähnlich steil, was auf eine vergleichbare Entwicklung schliessen lässt.

4.2.2. Steuerertrag Total (nach Kalenderjahr) pro Einwohner/in im Vergleich zum Kanton Basel-Landschaft, zum Bezirk Arlesheim sowie zu ausgewählten Gemeinden:



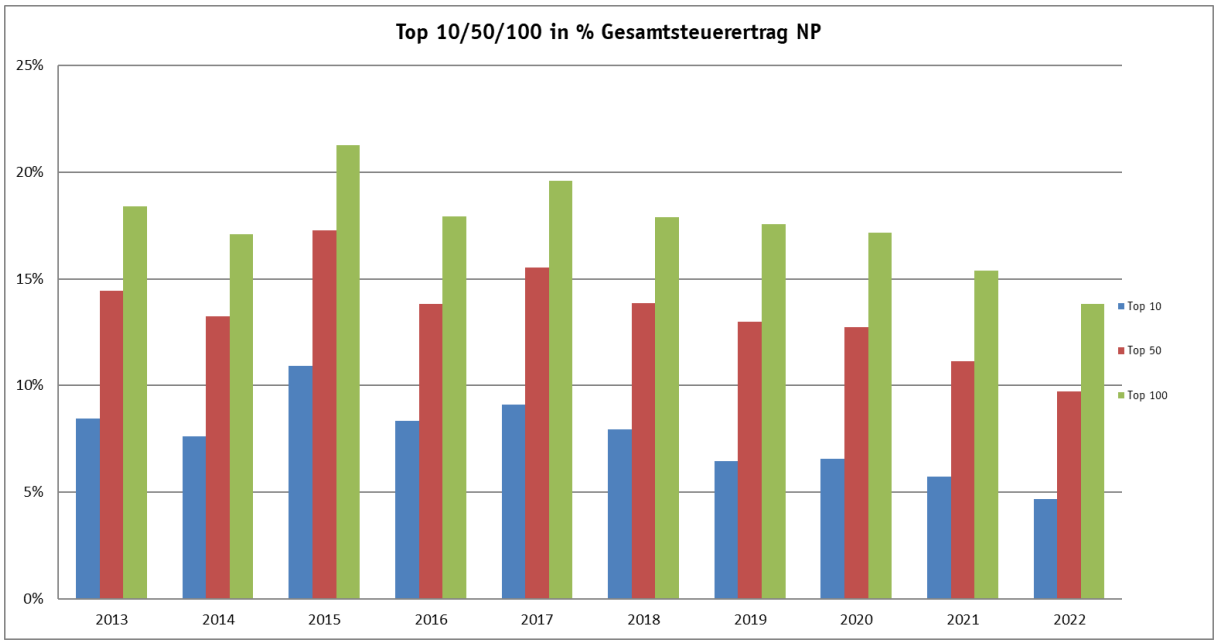
Der Steuerertrag Total berücksichtigt auch die Steuererträge der juristischen Personen.

4.2.3. Entwicklung Steuerfuss natürliche Personen in Reinach im Vergleich zum Kanton Basel-Landschaft, zum Bezirk sowie zu ausgewählten Gemeinden:



Die Steuerfüsse sind im betrachteten Zeitraum stabil mit der Tendenz leicht steigend.

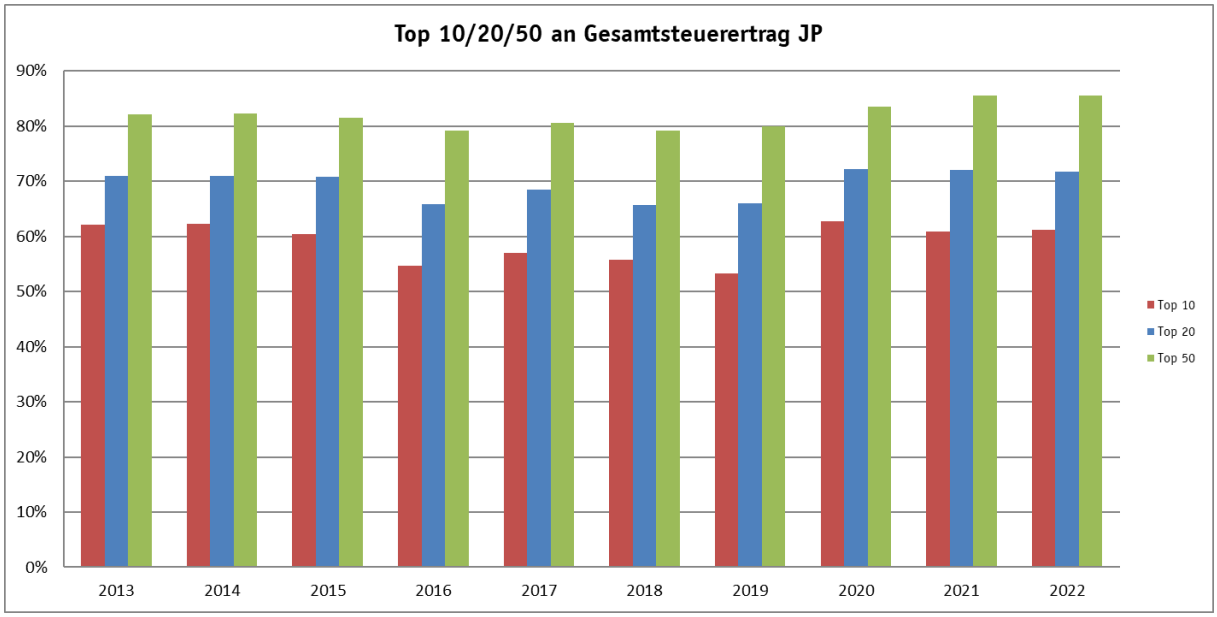
4.2.4. Steuerertrag Top 10/50/100 bei den natürlichen Personen



Die besten Steuerzahler bei den natürlichen Personen (Top) in Reinach wurden detaillierter analysiert. Im Zentrum steht die Frage, wie stark die Steuererträge von einzelnen Personen abhängen.

Im 2015 ist der Anteil am Gesamtsteuerertrag NP der Top 10 auf 10.9% und damit den höchsten Wert gestiegen im Betrachtungszeitraum. Das Gleiche gilt analog für die Top 50 und Top 100. Durch den Wegzug einzelner Top-Steuerzahler in den Folgejahren hat sich der Anteil und damit das Klumpenrisiko etwas reduziert.

4.2.5. Steuerertrag Top 10/20/50 bei den juristischen Personen



Etwas mehr als 80 % der Steuererträge wird von den 50 grössten Unternehmen generiert. Die 10 grössten Unternehmen (sie entsprechen rund 1 % aller registrierten JP; 2022 waren rund 1058 JP registriert) erwirtschaften rund 60 % der Steuererträge.

4.3. Kategorien Finanzvermögen

4.3.1. Kategorie 1: Renditeorientiertes Finanzvermögen

Das renditeorientierte Finanzvermögen unterstützt die Gemeinde bei der Finanzierung ihrer vielfältigen Aufgaben. Aus diesem Grund ist die Optimierung der zukünftig zu erwartenden Zahlungsströme zentral. Sie entscheiden über Verkauf, Abgabe im Baurecht oder Vermietung der entsprechenden Grundstücke.

Objekt	**Adresse**	**Parzelle (BR-Parzelle)**	**Erlös 2022**	**Kosten 2022[4]**	**Nettorendite 2022**	**Sollwert erreicht?**
Gasthof Rössli	Hauptstrasse 24	8000	75'000	22'857	5.5%	Ja
GZR Vorderhaus	Hauptstrasse 12	274	290'751	93'854	4.5%	Ja
Stammparzelle	Wielandstrasse	278 (9894)	110'780	1'071	3.4%	Ja
Stammparzelle	Pfeffingerstrasse	2526 (5147)	29'830	1'071	3.1%	Ja
Stammparzelle	Duggingerstrasse	2529 (5145)	40'589	1'071	2.9%	Ja
Stammparzelle	Sternenhofstrasse	4479 (5915)	26'553	1'071	2.7%	Ja
Stammparzelle	Sternenhofstrasse	4504 (5914/9123)	23'275	1'071	2.7%	Ja
Stammparzelle	Sternenhofstrasse	5413 (5913)	30'685	1'071	2.7%	Ja
Stammparzelle	QP Stockacker/Rainenweg	747 (12182)	196'888	1'071	3.6%	Ja
Stammparzelle	Brunn-/Schulgasse 3	250 (11745)	78'047	1'071	3.3%	Ja
Stammparzelle	Benkenstrasse	4984 (11841)	76'072	1'071	2.9%	Ja
Stammparzelle	Ettingerstrasse	1609 (11455/12940/12941)	33'860	1'071	1.5%	Ja
TOTAL			**1'012'329**	**127'416**	**3.4%[5]**	**Ja**

Berechnung Abweichung zum hypothekarischen Referenzzinssatz im 2022:

Nettorendite Finanzvermögen	3.40%
Referenzzinssatz (1. Halbjahr 2022)[6]	- 1.25%
Abweichung	**2.15%**

4.3.2. Kategorie 2: Entwicklungsorientiertes Finanzvermögen

a) Entwicklung zu renditeorientiertem Finanzvermögen

[4] Inkl. Instandhaltung, Reparatur, Verwaltung

[5] Die Abweichung zum hypothekarischen Referenzzinssatz von zum damaligen Zeitpunkt gültigen Zins von 1.25% beträgt 2.15%.

[6] Seit dem 03. März 2020 auf 1.25% gesenkt.

Für die Unterstützung einer geplanten Stadt-/Gebietsentwicklung im Sinne des kommunalen Richtplans werden vorgängig, falls notwendig, die zonenrechtlichen Mutationsverfahren durchgeführt. Das Grundstück wird danach entsprechend den planerischen Rahmenbedingungen verkauft oder im Baurecht abgegeben, oder die Entwicklung durch die Gemeinde als Bauherrin und Investorin soll jeweils als Option geprüft werden. Die Entscheidungskriterien sind dabei einerseits die langfristig betrachteten finanziellen Zahlungsströme (jährlich wiederkehrende Erträge versus einmaliger Verkaufspreis), andererseits die Bedeutung der Besitzwahrung (zukünftiges Entwicklungspotenzial wahren).
Ist eine Gebietsentwicklung erst langfristig zu erwarten, so ist der Besitzstand entsprechend zu halten (z.B. kein Verkauf des Grundstücks, bis die Entwicklung konkret geplant ist). Die mit der Anlage verbundenen Aufwendungen und Erträge sind zu optimieren (möglichst kostenneutral).

4.3.3. Kategorie 3: Übriges Finanzvermögen

Anlagen, welche keiner der oben genannten Kategorien eindeutig zugeteilt werden können, sind im übrigen Finanzvermögen aufzuführen. Darunter fallen beispielsweise Liegenschaften, welche aus sozialen Überlegungen gehalten werden oder Grundstücke, die zur Wahrung des Landschaftsraumes im Besitz der Gemeinde sind. Die Anlagen sind möglichst kostenneutral zu verwalten.
Generell sind Besitzstand und Nutzungsverhältnisse situativ zu prüfen.