

# Gutachten zum Kreditantrag

## Überführung der Liegenschaft Kirchstrasse 21 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

### Das Wichtigste in Kürze

Die Liegenschaft an der Kirchstrasse 21 wird seit 2023 im Verwaltungsvermögen der Gemeinde geführt. Mit dem Wegzug der Tagesbetreuung an die Steineggstrasse 9 dient sie jedoch nicht mehr einem Verwaltungszweck und muss ab dem kommenden Jahr wieder im Finanzvermögen geführt werden. Diese buchhalterische Transaktion ist für die Gemeinde ohne negative Kostenfolgen. Dennoch übersteigt der transferierte Betrag mit CHF 506 000.00 die Finanzkompetenzen des Gemeinderates, weshalb eine Zustimmung durch die Bürgerversammlung erforderlich ist.

### Grundsätze

Die gesetzlichen Vorgaben über die Rechnungslegungen der Gemeinden im Kanton St.Gallen (RMSG) sieht vor, dass Liegenschaften im Eigentum einer Gemeinde je nach ihrer Funktion entweder dem Verwaltungsvermögen oder dem Finanzvermögen zugeordnet werden müssen. Das Verwaltungsvermögen dient dem Gemeinwesen unmittelbar durch seinen Gebrauchswert. Es kann nicht veräussert werden, ohne dass die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe beeinträchtigt wird. Das Finanzvermögen hingegen kann jederzeit frei veräussert werden, ohne die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe zu beeinträchtigen. Liegenschaften im Finanzvermögen werden grundsätzlich an Dritte vermietet und bringen der Gemeinde Mieterträge ein. In der Bilanz werden sie mit dem Verkehrswert bilanziert.

### Zur Liegenschaft

Die Liegenschaft an der Kirchstrasse 21 ist seit dem Jahr 1994 im Eigentum der Gemeinde. Sie wurde damals für CHF 700 000.00 in erster Linie aus strategischen Gründen erworben. Da sie sich direkt angrenzend an das Schulhausareal Steinegg befindet, ist sie nach wie vor eine wichtige Immobilie, die der Gemeinde bei allfälligen Projekten im Zusammenhang mit einer Erweiterung der Schulanlage dienlich sein kann. Aktuell ist sie in der Bilanz der Gemeinde Degersheim mit einem Buchwert von CHF 506 000.00 aufgeführt. Die Liegenschaft beinhaltet drei Wohnungen, die alle bis ins Jahr 2021 vermietet waren. Ab August 2021 wurde in der Wohnung im Erdgeschoss das Angebot des Mittagstischs angesiedelt. Im Hinblick auf die gesetzliche Pflicht, ab Sommer 2024 eine ganztägige schulergänzende Betreuung einzuführen, hat der Gemeinderat entschieden, das Angebot des Mittagstischs bereits ab August 2023 zu einer Tagesbetreuung zu erweitern. Der damit verbundene erhöhte Platzbedarf wurde durch die Hinzunahme der Wohnung im 1. Obergeschoss abgedeckt. Mittlerweile ist die Tagesbetreuung in eine Mietwohnung an die Steineggstrasse 9 umgezogen. Die beiden Wohnungen an der Kirchstrasse 21 wurden an Dritte vermietet und dienen seit Sommer 2025 nicht mehr der Erfüllung von Verwaltungsaufgaben. Somit sind die Bedingungen für die Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen verpflichtend erfüllt.

### Auswirkungen

Die Überführung der Liegenschaft an der Kirchstrasse 21 in Degersheim vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen hat nur buchhalterische Auswirkungen. Die Überführung muss gemäss Rechnungslegung der Gemeinden im Kanton St.Gallen über die Investitionsrechnung 2026 abgewickelt werden. Aufgrund der Abschreibungen in den letzten zwei Jahren weist die Liegenschaft an der Kirchstrasse 21 per 31. Dezember 2025 einen Buchwert von CHF 506 000.00 aus, ihr Verkehrswert liegt wie bei der Übertragung ins Verwaltungsvermögen im Jahr 2023 bei CHF 550 000.00. Anlagen, die im Finanzvermögen geführt werden, werden zum Verkehrswert geführt. In diesem Fall führt die Übertragung ins Finanzvermögen zu einer Aufwertung von CHF 44 000.00. Die Aufwertung wird als Ertrag in der Erfolgsrechnung 2026 verbucht.

Da der Buchwert der Liegenschaft über CHF 500 000.00 liegt, übersteigt dies die Finanzkompetenzen des Gemeinderates, und benötigt somit die Zustimmung durch die Stimmberechtigten an der Bürgerversammlung.

## Antrag

**Dem Kredit von CHF 506 000 zur Überführung der Liegenschaft an der Kirchstrasse 21 in Degersheim vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen sei zuzustimmen.**

Degersheim, 18. November 2025

**Gemeinderat Degersheim**

Der Gemeindepräsident  
Andreas Baumann

Der Gemeinderatsschreiber  
Beat Stark