

Volksabstimmung vom 30. November 2025

Kostenlose Übernahme der Eigentumsanteile der Katholischen Kirchgemeinde Wil und der Evangelischen Kirchgemeinde Wil am Kirchen- und Gemeindezentrum Wilen im Gesamtwert von CHF 1'435'000 sowie Einräumung eines unentgeltlichen Benützungsrechtes während 25 Jahren zu Gunsten der beiden Kirchgemeinden



Gutachten der Revisionsstelle der Gemeinde Wilen

Kirchen-/ Gemeindezentrum Wilen | Aktennotiz

St. Gallen, 3. Oktober 2025

daf /eus

Von: Daniel Frei und Sandra Eugster, BDO AG
An: Gemeinderat der Politischen Gemeinde Wilen,
z.Hd. Martin Gisler, Gemeindeschreiber

Ausgangslage

Das Kirchen- und Gemeindezentrum wurde zwischen 2002 und 2004 gemeinsam durch die Politische Gemeinde Wilen, die Katholische Kirchgemeinde Wil und die Evangelische Kirchgemeinde Wil erstellt und ab 2004 in Betrieb genommen. Die Nutzung und Eigentumsverhältnisse des Gebäudes werden privatrechtlich durch eine Stockwerkeigentümergeinschaft geregelt, bestehend aus den drei Körperschaften.

Hintergrund

Vertreter der Katholischen Kirchgemeinde Wil und der Evangelischen Kirchgemeinde Wil haben sich mit dem Wunsch an den Gemeindepräsidenten gewandt, um über eine mögliche Abtretung ihrer Anteile am Kirchen- und Gemeindezentrum an die Politische Gemeinde Wilen zu diskutieren. Dieser Vorschlag basiert auf folgenden Entwicklungen:

- **Rückgang der Mitgliederzahlen:** Beide Landeskirchen verzeichnen einen stetigen Rückgang an Mitgliedern, verbunden mit sinkenden Steuererträgen.
- **Reduktion des Liegenschaftsbestands:** Um erforderliche Unterhalts- und Sanierungskosten zu reduzieren, streben die Landeskirchen langfristig eine Verringerung ihres Immobilienbestands an.

Absicht der Kirchen

Der Vorschlag der beiden Kirchgemeinden dient nicht dem Zweck, ihr seelsorgerisches Engagement in Wilen aufzulösen. Vielmehr soll die Kostenstruktur an die zukünftigen Herausforderungen angepasst werden. Es wurde vorgeschlagen, die Eigentumsanteile kostenlos an die Politische Gemeinde Wilen abzutreten und die künftige Nutzung des Zentrums vertraglich in einer **Nutzniessungsvereinbarung** zu regeln.

Verkehrswert der Anteile und weitere Schritte

Gemäss einer aktuellen Schätzung beträgt der Verkehrswert der Stockwerkeigentumsanteile der Kirchgemeinden:

Katholische Kirchgemeinde Wil:	CHF	1'148'000
Evangelische Kirchgemeinde Wil:	CHF	287'000
Total:	CHF	1'435'000

Die Bedingungen und Absichten für die Eigentumsübertragung wurden in einer Absichtserklärung (**Letter of Intent, kurz "LOI"**) festgehalten. Der LOI liegt in durch die Exekutivorgane der beteiligten Körperschaften und unterzeichneter Fassung vor.

Für die **unentgeltliche Übernahme der Anteile** durch die Politische Gemeinde Wilen im Wert von CHF 1'435'000 sowie die **Einräumung des Benützungsrechtes** zu Gunsten der Kirchgemeinden ist gemäss Artikel 15, Ziffer g) der Gemeindeordnung eine **Urnenabstimmung** erforderlich. Die Parteien verpflichten sich:

- Bis spätestens **31. Mai 2026** das Geschäft den jeweiligen Bürgschaften zur Zustimmung vorzulegen.
- Die Zustimmung beim **Kirchenrat der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons St. Gallen**, dem **Administrationsrat des Katholischen Konfessionsteils** und beim **Bischof des Bistums St. Gallen** einzuholen.

Falls eine der Zustimmungen (gemäss LOI) nicht bis spätestens 31. Mai 2026 erfolgt, wird dieser (**ex tunc**) hinfällig. Aus diesem Dahinfallen kann kein Entschädigungsanspruch geltend gemacht werden.

Die Eigentumsübertragung soll rückwirkend zum **1. Januar 2026** erfolgen. Ab diesem Datum werden die Stockwerkeinheiten mit Nutzen und Gefahr an die Politische Gemeinde Wilen übertragen und im Gegenzug das Benützungsrecht an die Kirchgemeinden gewährt.

Auftrag

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Wilen hat uns beauftragt, die Auswirkungen der Eigentumsübertragung der Anteile der Katholischen und Evangelischen Kirchgemeinden an die Politische Gemeinde Wilen in Bezug auf die buchhalterische Behandlung zu analysieren und über die Ergebnisse in einer Aktennotiz zu berichten. Diesem Anliegen kommen wir hiermit nach.

Grundlagen

Für die Erarbeitung unserer Ergebnisse haben wir folgende Grundlagen verwendet:

- Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Wilen vom 10. Juni 2025
- Letter of Intent (LOI) zwischen der Politischen Gemeinde Wilen und der Katholischen sowie Evangelischen Kirchgemeinde Wil vom 26. Juni 2025
- RB 131.1 Gesetz über die Gemeinden (GemG)
- RB 131.21 Verordnung der Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden
- Handbuch Rechnungswesen Gemeinden des Kantons Thurgau
- Handbuch Harmonisiertes Rechnungsmodell für die Kantone und Gemeinden HRM2 der Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren
- FAQ "Public Private Partnerships" des Schweizerischen Rechnungslegungsgremiums für den öffentlichen Sektor (SRS)

Ergebnisse

In der Ausgangslage werden zwei Rechtsgeschäfte bzw. ein kombiniertes Rechtsgeschäft (unentgeltliche Übertragung der Stockwerkeigentumsanteile unter Einräumung eines Benützungsrechtes im Gegenzug) thematisiert, die wir nachfolgend analysieren und hinsichtlich der buchhalterischen Behandlung beurteilen.

1. Unentgeltliche Eigentumsübertragung der Stockwerkeigentumsanteile

Die Katholische und die Evangelische Kirchgemeinde übertragen ihre Stockwerkeigentumsanteile am Kirchen- und Gemeindezentrum im Gesamtwert von **CHF 1'435'000** unentgeltlich an die Politische Gemeinde Wilen. Da es sich hierbei unserer Ansicht nach um einen Vermögenswert mit einem mehrjährigen öffentlichen Nutzen handelt, ist der **Vermögenszuwachs in der Investitionsrechnung** zu erfassen (Ausgabe Verwaltungsvermögen).

Wir gehen nicht davon aus, dass es sich um Finanzvermögen handelt. Dieser Überlegung liegt die Annahme zu Grunde, dass die Räumlichkeiten unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgaben dienen werden und keine Veräusserungsabsichten oder -möglichkeiten bestehen.

Im Weiteren verweisen wir auf die Angaben im Handbuch Rechnungswesen Gemeinden des Kantons Thurgau (Abschnitt 8.4.2), wonach Anlagen im Verwaltungsvermögen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert werden. Entstehen keine Kosten bzw. wurde kein Preis bezahlt wird der Verkehrswert bilanziert. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall der Verkehrswert für die Erstbewertung massgebend.

Gemäss der **Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden (RB 131.21)** sind Gebäude (Hochbauten) über eine Nutzungsdauer von **33 Jahren** abzuschreiben. Der Vermögenswert ist daher mit dem Abschluss der Investitionsrechnung in der Bilanz zu aktivieren und mit einer jährlichen Abschreibungsrate von **CHF 43'484.85** der Erfolgsrechnung zu belasten.

Da die unentgeltliche Übertragung des Vermögens an die Einräumung eines unentgeltlichen **Benützungszuspruchs** geknüpft ist, entsteht bei der Erfassung des Vermögenswertes ausserdem eine langfristige Verpflichtung in gleicher Höhe (CHF 1'435'000). Diese ist entsprechend in der Bilanz auszuweisen, Details hierzu sind im Folgeabschnitt erläutert.

Anstelle von Zahlungsflüssen finden unentgeltliche Leistungen statt, weshalb unserer Ansicht die Erfolgsrechnung bei der Ersterfassung nicht tangiert ist. Diesbezüglich haben wir uns an das FAQ des SRS zum Thema "Public Private Partnerships" angelehnt. Dieses ist zwar inhaltlich für den vorliegenden Fall nicht massgebend, aber das darin enthaltene Buchungsbeispiel ist unserer Ansicht nach für die Ersterfassung analog anwendbar.

2. Einräumung des unentgeltlichen Benützungszuspruchs

Das **Benützungszuspruch** wird den beiden Kirchgemeinden für eine Dauer von **25 Jahren** eingeräumt (vom **1. Januar 2026** bis einschliesslich **31. Januar 2050**). Die Nutzung erfolgt unentgeltlich, wobei die **Nebenkosten** vollständig durch die Politische Gemeinde Wilen getragen werden.

Die in der Bilanz erfasste Verbindlichkeit (**Benützungszuspruch**) wird über die Nutzungsdauer von **25 Jahren** linear erfolgswirksam aufgelöst. Dies bedeutet, dass die Verpflichtung in jährlichen Tranchen von **CHF 57'400** buchhalterisch zu Gunsten der Erfolgsrechnung aufgelöst wird (Ertragsrealisierung).

Wir gehen davon aus, dass das Benützungszuspruch denselben Wert aufweist wie das von den Kirchgemeinden unentgeltlich übertragene Vermögen. Es erscheint sachgerecht diese Bewertung anzunehmen, da im LOI keine spezifischen Angaben zum Wert des Benützungszuspruchs vorhanden sind, dieses allerdings unmittelbar als Gegenzug zu den übertragenen Stockwerkeigentumsanteilen erwähnt ist.

Auswirkungen auf die Jahresrechnung

Die folgenden Punkte beeinflussen das Ergebnis des Finanzhaushalts über die Laufzeit:

1. **Abschreibungen des Aktivums (Stockwerkeigentumsanteile):** Dauer von **33 Jahren** mit einer jährlichen Belastung von **CHF 43'484.85**.
2. **Auflösung des Passivums (Benützungszuspruch):** Dauer von **25 Jahren**, wodurch jährlich **CHF 57'400** ertragswirksam verbucht werden.

Diese gegenläufigen Effekte wirken sich auf die Jahresrechnung aus. Die detaillierte Darstellung der Auswirkungen für das erste Jahr und die Folgejahre aufgrund der vorstehenden Effekte sind ab **Seite 5 (Beilage)** illustriert. Ausserdem haben wir eine Empfehlung für die Offenlegung im Anhang zur Jahresrechnung ergänzt.

Neben den vorstehend aufgeführten Effekten entstehen für die Politische Gemeinde Wilen Folgekosten aus Nebenkosten, Unterhalt und Renovationen bzw. Investitionen. Diese sind ebenfalls von Bedeutung für den Finanzhaushalt, sie werden allerdings in dieser Aktennotiz nicht weiter thematisiert. Sie sind insbesondere für die Botschaft an die Stimmberechtigten relevant und transparent zu kommunizieren.

Schlussbemerkungen

Unserer Ansicht nach wird mit der in dieser Aktennotiz beschriebenen buchhalterischen Behandlung der wirtschaftliche Gehalt des Geschäfts adäquat in der Jahresrechnung abgebildet. Die zu verwendenden Sachgruppen von Bilanz, Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung sind indikativ in der Beilage aufgeführt. Die Detailangaben können nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt werden.

Diese Aktennotiz ist einzig für den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Wilen bestimmt. Sie ist als fachlicher Beitrag zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ohne unsere vorgängige Zustimmung darf diese Aktennotiz keinen anderen Parteien zur Verfügung gestellt oder veröffentlicht werden.

Wir hoffen Ihnen mit unseren Ausführungen behilflich zu sein und stehen bei Fragen oder Bemerkungen gerne zur Verfügung.

BDO AG / Daniel Frei / Sandra Eugster

Beilage: Auswirkungen Ersterfassung und Folgejahr

Ausgangslage	Werte in CHF
Verkehrswert Stockwerkereinheit Kathwil:	1'148'000.00
Verkehrswert Stockwerkereinheit Ref-Wil SG:	287'000.00
	<u>1'435'000.00</u>
Nutzungsdauer Gebäude, Hochbauten:	33 Jahre
Unentgeltliches Benützungsrecht, Dauer: (1. Januar 2026 bis 31. Januar 2050)	25 Jahre

Jahr 1
Ersterfassung unentgeltliche Eigentumsübertragung - Aktivum
Investitionsrechnung

Ausgaben - Stockwerkeinheiten	1'435'000.00
-------------------------------	--------------

Bilanz

Sachanlagen VV (vor Abschreibung)	1'435'000.00
Sachanlagen VV (nach Abschreibung)	1'391'515.15

Erfolgsrechnung

Abschreibung über 33 Jahre	43'484.85
----------------------------	-----------

Ersterfassung unentgeltliches Benützungsrecht - Passivum
Bilanz

Fremdkapital (vor Auflösung)	1'435'000.00
Fremdkapital (nach Auflösung)	1'377'600.00

Erfolgsrechnung

Auflösung Benützungsrecht über 25 Jahre	57'400.00
---	-----------

Auswirkung auf die Erfolgsrechnung
 ("-" = Belastung ER, "+" = Entlastung ER)

- Abschreibung	-43'484.85
- Auflösung "Benützungsrecht" im Ertrag	57'400.00
	<u>13'915.15</u>

Geldflussrechnung

Investitionstätigkeit - Investitionsausgabe	-1'435'000.00
Finanzierungstätigkeit - Zunahme Fremdkapital	<u>1'435'000.00</u>

Da es sich nicht um effektive Geldflüsse handelt, sind die vorstehenden Angaben in der Geldflussrechnung entsprechend zu korrigieren.

Jahr 1+

Folgejahr unentgeltliche Eigentumsübertragung - Aktivum

Bilanz

Sachanlagen VV (nach Abschreibungen)	1'348'030.30
--------------------------------------	--------------

Erfolgsrechnung

Abschreibung über 33 Jahre	43'484.85
----------------------------	-----------

Folgejahr unentgeltliches Benützungsrecht - Passivum

Bilanz

Fremdkapital (nach Auflösungen)	1'320'200.00
---------------------------------	--------------

Erfolgsrechnung

Auflösung Benützungsrecht über 25 Jahre im Ertrag	57'400.00
---	-----------

Auswirkung auf die Erfolgsrechnung

("-" = Belastung ER, "+" = Entlastung ER):

- Abschreibung (Aufwand)	-43'484.85
- Auflösung "Benützungsrecht" (Ertrag)	57'400.00
	<hr/> 13'915.15

Anhangsausweis - Jahresrechnung

Im Anhang zur Jahresrechnung ist der Sachverhalt nach unserer Empfehlung unter dem Anlagespiegel des Verwaltungsvermögens wie folgt offen zu legen:

Im Zuge einer strategischen Neuausrichtung des Immobilienportfolios haben die Katholischen Kirchgemeinde Wil und die Evangelische Kirchgemeinde Wil beschlossen, ihre Anteile an der Stockwerkeigentümergeinschaft unentgeltlich an die Politische Gemeinde Wilen zu übertragen. Damit verfolgen die beiden Kirchgemeinden das Ziel, eine nachhaltige und effiziente Bewirtschaftung der Immobilien zu gewährleisten sowie die öffentliche Nutzung langfristig sicherzustellen.

Die übertragenen Eigentumsanteile haben einen Gesamtwert von TCHF 1'435, der in der Investitionsrechnung für das Jahr X erfasst wurde. Dieser Betrag wird über eine Nutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben.

Als Gegenleistung zur unentgeltlichen Übertragung der Eigentumsanteile erhielt die Katholische und Evangelische Kirchgemeinde ein unentgeltliches Benützungsrecht. Dieses Recht ermöglicht beiden Kirchgemeinden die Nutzung der entsprechenden Anlagen für eine vereinbarte Dauer von 25 Jahren.

In der Bilanz per 31.12.20xx wird dieses Benützungsrecht erfasst und über 25 Jahre linear über die Erfolgsrechnung aufgelöst. Diese bilanzielle Vorgehensweise stellt sicher, dass sowohl die Nutzung der Stockwerkeigentumsanteile als auch des Benützungsrechts wirtschaftlich korrekt ausgewiesen und über die Zeit periodengerecht verteilt wird.