



Balmer-Etienne AG
Kauffmannweg 4
CH-6003 Luzern

Telefon +41 41 228 11 11
Telefax +41 41 228 11 00

www.balmer-etienne.ch
info@balmer-etienne.ch

Gemeinde Horw

Verselbständigung Kirchfeld

Bericht Teilprojekt Finanzen

Inhaltsverzeichnis

1.	Arbeitsgruppe und Auftrag	1
1.1	Auftrag und Arbeitsgruppe	1
2.	Modelle Übertragung der Liegenschaften	2
2.1	Variante 1: Überführung zu Buchwerten des Verwaltungsvermögens	2
2.2	Variante 2: Überführung zu Verkehrswerten	2
2.3	Variante 3: Überführung zum KORE-Restwert	3
2.4	Variante 4: Kombination Baurecht und Buchwert Verwaltungsvermögen	4
2.5	Variante 5: Miete	5
2.6	Zusammenfassung und Empfehlung	5
3.	Finanzen	7
3.1	Abspaltungsbilanz per 1. Januar 2016	7
3.2	Jahresergebnisse Kirchfeld	8
3.3	Finanzplan / Wirtschaftlichkeitsberechnungen Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege AG	9
3.3.1	Einleitung und Parameter	9
3.3.2	Eigenkapitalausstattung Kirchfeld AG	10
3.3.3	Fremdfinanzierung Kirchfeld AG	11
3.3.4	Zusammenfassung Wirtschaftlichkeitsberechnungen	11
3.4	Auswirkung auf Gemeinderechnung	12
3.4.1	Gemeindefinanzen inkl. Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege	12
3.4.2	Gemeindefinanzen ohne Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege	13
3.4.3	Zusammenfassung Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen	14
3.5	Auswirkung Finanzausgleich	15
4.	Steuerliche Fragen	16
4.1	Steuerfolgen	16
4.1.1	Direkte Steuern	16
4.1.2	Mehrwertsteuer (MWST)	16
4.1.3	Emissionsabgabe auf Eigenkapital	17
5.	Ausblick auf HRM 2	18
Beilagen		Nr.
Finanzplan Kirchfeld AG 2017-2025		1

1. Arbeitsgruppe und Auftrag

1.1 Auftrag und Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe setzte sich aus den folgenden Personen zusammen

Manuela Bammert, Leiterin Hotellerie Kirchfeld

Meinrad Hermann, Leiter Finanzen, Gemeinde Horw

Alois Köchli, Balmer-Etienne AG

2. Modelle Übertragung der Liegenschaften

Die Betriebsliegenschaft stellt den bedeutendsten Vermögenswert dar. Das vorliegende Kapitel zeigt auf, wie die Betriebsliegenschaft von der Gemeinde an das verselbständigte Kirchfeld – Haus für Betreuung und Pflege übertragen werden kann. Neben der Art der Übertragung (Baurecht, Verkauf usw.) spielt die Höhe des Übertragungswertes eine zentrale Rolle. Es ist zu beachten, dass die Interessenslage bezüglich der Höhe des Übertragungswertes gegensätzlich ist. Die Gemeinde möchte einen möglichst hohen Überführungswert, das Heim einen möglichst tiefen Wert. Es ist eine Lösung zu finden, welche beiden dient. Im Folgenden werden die verschiedenen Möglichkeiten umschrieben.

Die detaillierten Übertragungswerte bzw. die Gründungsbilanz ist unter der Ziffer 3.1 dargestellt. Es wird auf die Zahlen des Abschlusses per 31.12.2016 abgestützt. Im folgenden Abschnitt wird lediglich auf die Heimliegenschaft eingegangen. Wir gehen davon aus, dass in der Heimliegenschaft auch das Mobiliar und die Einrichtungen enthalten sind. Im Umfang der Übertragungswerte wird auf die Heimliegenschaft fokussiert. Auf eine Identifizierung und Bewertung der übrigen Vermögenswerte, nicht bilanzierten Vermögenswerte oder des bereits abgeschriebenen Vermögens wird in dieser Phase verzichtet.

2.1 Variante 1: Überführung zu Buchwerten des Verwaltungsvermögens

Die Gemeinde Horw überführt die Aktiven und Passiven zu den finanziellen Buchwerten an den neuen Rechtsträger. Die Übertragungswerte basieren auf den ausgewiesenen Buchwerten, welche in der Gemeinderechnung (Verwaltungsvermögen) enthalten sind. Der Buchwert per 31. Dezember 2016 der Heimliegenschaft (Verwaltungsvermögen in der Gemeinderechnung) besteht aus folgenden Positionen:

in CHF	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Land 16 963 m ²	166 086	166 086	166 086
Gebäude	11 364 490	11 833 316	12 575 895
Mobiliar	876 908	1 091 782	896 881
Total Verwaltungsvermögen Kirchfeld	12 407 484	13 091 184	13 638 862
<i>ohne Land von CHF 166 086</i>	<i>12 241 398</i>	<i>12 925 098</i>	<i>13 472 776</i>

Bei diesem Modell würde das Land, Gebäude, Einrichtungen und das Mobiliar zum Buchwert von CHF 12 407 484 übertragen. Für die Gemeinde würde weder ein Gewinn noch ein Verlust entstehen. Die "stillen" Reserven auf dem Land würden entschädigungslos auf das verselbständigte Kirchfeld übertragen. Unter Berücksichtigung von einem Quadratmeterpreis von CHF 500 für 16 963 m² beträgt der approximative Landwert der Liegenschaft CHF 8.5 Mio.

2.2 Variante 2: Überführung zu Verkehrswerten

Grundsätzlich könnte die Betriebsliegenschaft durch einen anerkannten Immobilienspezialisten geschätzt und der Marktwert der Heimliegenschaft ermittelt werden. Die Verkehrswertschätzung ergibt

den Übertragungswert. Der Verkehrswert stellt den maximal möglichen Überführungswert dar. Unter Berücksichtigung von einem Quadratmeterpreis von CHF 500 für 16 963 m² beträgt der approximative Verkehrswert der Liegenschaft CHF 21 Mio. (Landwert von CHF 8.5 Mio. gerundet).

Nach Rücksprache mit Thomas Keist, Finanzaufsicht Kanton Luzern, kann als Übertragungswert der Anlagerestwert gemäss Anlagebuchhaltung (KORE = Kostenrechnung) in Betracht gezogen werden. Eine Überführung zum Verkehrswert wird nicht zugelassen.

2.3 Variante 3: Überführung zum KORE-Restwert

Die Gemeinden im Kanton Luzern haben eine Anlagebuchhaltung zu führen. Die Investitionen werden zu Anschaffungskosten erfasst und linear über die betriebswirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. In der Anlagebuchhaltung werden keine zusätzlichen Abschreibungen erfasst. Das Heim führt eine Anlagebuchhaltung nach SOMED, welche nach den Grundsätzen von LAK/Curaviva erstellt wurde.

Gemäss Bericht und Antrag 1300 vom 27. Oktober 2004 wurde bei der Bauabrechnung Umbau und Erweiterung Kirchfeld der Armenfonds der Bürgergemeinde Horw im Umfang von CHF 431 586 aufgelöst und der Bauabrechnung als zusätzliche Abschreibung gutgeschrieben. Der KORE-Restwert ist in diesem Umfang höher als der FIBU-Restwert. Die Differenz nimmt jährlich um die Abschreibung ab. Aufgrund der Zweckbindung dieses Fonds kann nun keine Aufwertung auf den KORE-Restwert zugunsten der Gemeinde Horw erfolgen.

Im Rahmen des Projekts wurde ebenfalls geprüft, ob die Gemeinde in früheren Jahren zusätzliche Abschreibungen des Heims aus dem allgemeinen Finanzhaushalt finanziert hat. Solche zusätzlichen Abschreibungen, welche in der Regel aus Rechnungsüberschüssen getätigt wurden, könnte sich die Gemeinde Horw wieder gut geschrieben lassen (siehe Verbuchungsanweisung Regierungskonferenz vom 26. Mai 2014).

Bis und mit dem Rechnungsjahr 2007 wurde das Kirchfeld als Zuschussbetrieb finanziert. Vor 2003 wurden nur kleine Abschreibungen (bis CHF 125 000 pro Jahr) verbucht. Ab 2003 wurden die Abschreibungen auf CHF 800 000 erhöht (Neubau und Ergänzungsbau Kirchfeld). Der Zuschuss der Gemeinde erhöhte sich entsprechend.

Ab der Rechnung 2008 wurde das Kirchfeld als Spezialfinanzierung geführt. Seit dieser Zeit wurden die Abschreibungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gemäss der Anlagebuchhaltung Kirchfeld in der Höhe von rund CHF 1 Mio. verbucht. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine zusätzlichen Abschreibungen aus dem allgemeinen Finanzhaushalt der Gemeinde finanziert wurden und an die Gemeinde zurückerstattet werden könnten.

Die Variante Überführung zum KORE-Restwert kommt für das Kirchfeld nicht in Betracht, da in der Vergangenheit keine zusätzlichen Abschreibungen aus Rechnungsüberschüssen getätigt wurden und die Fondsauflösung aus dem Jahr 2004 zweckgebunden dem Kirchfeld zuzuweisen ist.

2.4 Variante 4: Kombination Baurecht und Buchwert Verwaltungsvermögen

Als weitere Variante bietet sich eine Kombination aus Baurecht und Überführung zu Buchwerten Verwaltungsvermögen an. Bei dieser Variante würde das Land im Baurecht an das verselbständigte Heim übertragen. Die Gebäude und Immobilien werden zum Anlagerestwert überführt. Der Vorteil dieser Variante liegt darin, dass die Gemeinde Eigentümerin des Landes bleibt und die Sachanlagen zum aktuellen Wert an das Heim übertragen werden.

Exkurs Baurecht

Baurechte ermöglichen eine körperliche Teilung der Grundstücksnutzung in Land und Baute. Das Baurecht beinhaltet das Recht, eine Baute auf fremdem Boden zu errichten und fortbestehen zu lassen. Das selbständige und dauernde Baurecht wird in der Regel befristet (min. 30 und max. 99 Jahre) gewährt. Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten. Der Baurechtszins wird von den Vertragspartnern frei festgelegt und basiert in der Regel auf dem Verkehrswert des Landes multipliziert mit einem stabilen Zinssatz¹. Der Baurechtszins soll aber periodisch der allgemeinen Kostenentwicklung (Baulandpreisindex oder Landesindex der Konsumentenpreise) angepasst werden. Oftmals wird der Verkehrswert des Landes periodisch (z. B. alle 10 Jahre) durch einen Schätzungsexperten neu ermittelt. Baurechte werden über eine sehr lange Zeit abgeschlossen und überleben in der Regel die Vertragspartner. Es sind Parameter wie Dauer, ordentlicher und ausserordentlicher Heimfall, Anpassung Baurechtszins, Grundpfandrecht detailliert zu regeln.

Baurecht: Vor- und Nachteile aus Sicht des Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege (Baurechtsnehmer)

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Das verselbstständigte Kirchfeld hat eine tiefere Anfangsinvestition, da das Land nicht gekauft werden muss. • Das Kirchfeld kann die bisherige Infrastruktur inkl. der stillen Reserven in Form bereits abgeschriebenes Mobiliar/Einrichtungen übernehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Das verselbstständigte Kirchfeld kann nur das Gebäude belehnen, was die Bonität leicht verschlechtert und bei der Fremdfinanzierung allfällig zu schlechteren Konditionen führt. • Der Baurechtsgeber hat bei Baugesuchen seine Zustimmung zu geben. • Der Baurechtszins ist periodisch anzupassen. • Das Kirchfeld hat einen Baurechtszins zu zahlen.

¹ 16 963 m² x CHF 560 pro m² = CHF 9.5 Mio. x 1.75 % = jährlicher Baurechtszins von gerundet CHF 166 000 (Beispiel)

Baurecht: Vor- und Nachteile aus Sicht der Gemeinde (Baurechtsgeber)

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Das Land bleibt im Eigentum der Gemeinde. • Die Gemeinde übergibt das Land für einen genau bestimmten Zweck. • Der Baurechtsgeber bzw. Gemeinde hat bei Baugesuchen seine Zustimmung zu geben. • Die Gemeinde als Landeigentümer kann von allfälligen Wertsteigerungen profitieren. • Zukünftige Investitionen des Heims belasten den Finanzhaushalt der Gemeinde und die Finanzkennzahlen der Gemeinde nicht. • Die Gemeinde erhält einen Baurechtszins 	<ul style="list-style-type: none"> • Die periodische Anpassung des Baurechtszinses führt oft zu schwierigen Diskussionen. • Das Land ist langfristig gebunden und so faktisch dennoch verkauft.

2.5 Variante 5: Miete

Die Einwohnergemeinde Horw bleibt Eigentümerin der ganzen Liegenschaft und nimmt weiterhin die geforderten Investitionen vor. Das Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege mietet das Heim von der Gemeinde. Dieses Modell ist besonders hinsichtlich der Finanzkennzahlen der Gemeinde nachteilig, da die Anlagen und somit auch die Schulden in Gemeindebesitz bleiben. Betriebswirtschaftlich erachten wir eine Trennung zwischen Eigentümer und Nutzer als suboptimal. Das Pflegeheim kann nicht selber entscheiden. Bauliche Veränderungen am Pflegeheim müssen über die Gemeinde abgewickelt werden. Mit diesem Modell wird die Handlungsfreiheit des Pflegeheims stark eingeschränkt und eine wesentliche Veränderung zum Status quo besteht nicht.

2.6 Zusammenfassung und Empfehlung

Die Variante 2 "Verkehrswert" wird durch die Finanzaufsicht des Kantons Luzern nicht zugelassen.

Die Variante 3 "Überführung zu KORE-Restwerten" führt zum gleichen Resultat wie die Variante 1 "Überführung zu Buchwerten" und kann daher ebenfalls in der Schlussfolgerung weggelassen werden.

Die Variante 5 "Miete" ist nicht zielführend, da die Handlungsfähigkeit des ausgelagerten Betriebs sehr gering ist. Die wesentlichen Investitionsentscheide und die Finanzierung laufen weiterhin über die Gemeinde. Wesentliche Vorteile ergeben sich weder für die Gemeinde noch für das verselbstständigte Kirchfeld.

Aus Sicht des Heims ist die Variante 1 "Buchwert" (ohne Baurecht) zu befürworten. Das verselbstständigte Kirchfeld würde das ganze Anlagevermögen (Gebäude, Land, Mobilien usw.) zu einem Wert von CHF 12 407 484 (Land, Gebäude und Mobilien) übernehmen. Bei dieser Variante würden stille Reserven von der Gemeinde an das ausgegliederte Pflegeheim im Umfang von rund CHF 8.5 Mio. (stille Reserven auf dem Land) transferiert.

Aus Sicht der Gemeinde ist die Variante 4 "Kombination Baurecht und Buchwert Anlagevermögen" die ideale Lösung. Die Gemeinde behält das Land und erteilt ein Baurecht. Die Gemeinde erhält zukünftig einen Baurechtszins und das Land bleibt im Eigentum der Gemeinde.

Die folgende Tabelle fasst die Varianten, wie die Liegenschaften von der Gemeinde auf das verselbständigte Kirchfeld übertragen werden können, zusammen.

	Variante 1 zu Buchwerten inkl. Land	Variante 2 zu Ver- kehrswerten	Variante 3 zu KORE-Restwert inkl. Land	Variante 4 Kombination Buchwert Verwal- tungsvermögen und Baurecht	Variante 5 Miete
Vor- und Nachteile Kirchfeld	<ul style="list-style-type: none"> + Land von 16 963 m² für CHF 166 086, sprich CHF 9.79 pro m² + Land als Sicherheit für Finanzierung + hohe Handlungsfreiheit bei Bauprojekten + keinen Baurechtszins 			<ul style="list-style-type: none"> + Kirchfeld hat keine Anschaffungskosten für das Land - Baurechtszins 	<ul style="list-style-type: none"> - keine selbstständige Investitionsplanung möglich - Investitionsplanung abhängig von der Gemeinde - kein wirkliche Verselbständigung - geringe eigene Handlungs- und Entscheidungsfreiheit
Vor- und Nachteile Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> - entschädigungsloser Übertrag von stillen Reserven auf dem Land von rund CHF 8.5 Mio. 	Von der Finanzaufsicht nicht zugelassen	Bezogen auf das Kirchfeld Horw ergibt sich kein Unterschied zur Variante 1. Es resultieren die gleichen Werte bzw. Vor- und Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> + Baurechtszins + Land bleibt im Eigentum + Land wird nur für einen bestimmten Zweck übertragen 	<ul style="list-style-type: none"> - keine wirkliche Verselbständigung, Investitionsplanung und Finanzierung der Gebäude bleibt Gemeinde
Fazit	Beste Lösung für das Kirchfeld	Nicht anwendbar	Nicht anwendbar	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Beste Lösung für die Gemeinde ✓ gute Lösung für das Kirchfeld 	ungeeignet

Die Arbeitsgruppe empfiehlt die Variante 4 "Kombination Baurecht und Buchwert Verwaltungsvermögen" weiterzuverfolgen.

3. Finanzen

3.1 Abspaltungsbilanz per 1. Januar 2017

Die Vermögenswerte des Pflegeheims sind in der Bilanz der Gemeinderechnung enthalten. Das Ziel der Abspaltungsbilanz ist, die zu übertragenden Vermögenswerte zu identifizieren, Ermittlung der Gründungsbilanz und eine Eröffnungsbilanz für die Finanzplanung zu erhalten. Sinnvollerweise erfolgt die Ausgliederung bzw. Gründung der neuen Trägerschaft per 1. Januar. Die Abspaltung bzw. Übertragung basiert auf dem testierten Jahresabschluss der Gemeinde Horw. Im Folgenden haben wir als Beispiel die Bilanz der Gemeinde Horw per 31. Dezember 2016 verwendet. Die Abspaltungsbilanz wurde unter Berücksichtigung der folgenden Annahmen erstellt:

- Die Sachanlagen des Heims werden zum Buchwert per 31.12.2016 von CHF 12 241 398 (ohne Land) überführt. Unter Berücksichtigung des Budget 2017 beträgt der Überführungswert per 31. Dezember 2017 CHF 13 023 598.
- In der Abspaltungsbilanz sind die Vorräte und weitere nicht bilanzierte Vermögenswerte nicht enthalten.
- Das Aktienkapital des ausgegliederten Pflegeheims beträgt CHF 15 Mio. Das Guthaben der Spezialfinanzierung von CHF 3 905 594 wird als Kapitaleinlagereserve ins Eigenkapital der Kirchfeld AG eingelegt.

Kto.	Bezeichnung	Bilanz Gemeinde 31.12.2016 CHF	Bilanz Kirchfeld 31.12.2016 CHF	Budget Bilanz Kirchfeld 31.12.2017	Bildung Aktienkapital CHF	Gründungsbilanz 01.01.2017 Kirchfeld AG CHF	Bilanz Gde ohne Pflegeheim CHF	Differenz Bilanz GDE vor und nach Ausgliederung CHF
10	Finanzvermögen	63 381 074	5 254 101	7 572 856	2 666 277	7 920 378	55 460 696	7 920 378
100	Flüssige Mittel	23 804 058	3 144 068	5 462 823	2 666 277	5 810 345	17 993 712	5 810 345
101	Guthaben	14 670 791	1 969 366	1 969 366	-	1 969 366	12 701 425	1 969 366
102	Anlagen	24 652 486	-	-	-	-	24 652 486	-
103	Transitorische Aktiven	253 740	140 667	140 667	-	140 667	113 073	140 667
11	Verwaltungsvermögen	93 987 572	12 241 398	13 023 598	-	12 241 398	96 746 174	-2 758 602
114	Grundstücke	3 622 392	-	-	-	-	3 622 392	-
114	Sachgüter ohne Grundstücke	85 620 175	12 241 398	13 023 598	-	12 241 398	73 378 777	12 241 398
115	Darlehen	2 513 024	-	-	-	-	2 513 024	-
115	Beteiligungsbuchwert	-	-	-	-	-	15 000 000	-15 000 000
117	übr. Aktivierte Ausgaben	2 231 981	-	-	-	-	2 231 981	-
1	AKTIVEN	157 368 646	17 495 499	20 596 454	2 666 277	20 161 776	152 206 870	5 161 776
20	Fremdkapital	95 180 569	13 589 905	1 256 183	-12 333 723	1 256 183	93 924 386	1 256 183
200	Laufende Verpflichtungen	27 936 778	971 724	971 724	-	971 724	26 965 055	971 724
201	Kontokorrent und Darlehen	-	2 333 723	-	-2 333 723	-	-	-
202	Langfristige Schulden	63 000 000	10 000 000	-	-10 000 000	-	63 000 000	-
203	Verp. für Sonderrechnungen	1 389 817	166 782	166 782	-	166 782	1 223 035	166 782
204	Rückstellungen	954 204	-	-	-	-	954 204	-
205	Transitorische Passiven	1 899 770	117 677	117 677	-	117 677	1 782 092	117 677
22	Spezialfinanzierungen	52 240 374	3 905 594	-	-3 905 594	-	48 334 780	3 905 594
228	Verp. für Spezialfinanzierung	52 240 374	3 905 594	-	-3 905 594	-	48 334 780	3 905 594
23	Eigenkapital	9 947 703	-	19 340 271	18 905 594	18 905 594	9 947 703	-
239	Eigenkapital	9 947 703	-	19 340 271	18 905 594	18 905 594	9 947 703	-
2390	Eigenkapital	9 947 703	-	-	-	-	9 947 703	-
2391	Aktienkapital	-	-	-	15 000 000	15 000 000 1)	-	-
2392	Kapitaleinlagereserven	-	-	-	3 905 594	3 905 594 2)	-	-
2	PASSIVEN	157 368 646	17 495 499	20 596 454	2 666 277	20 161 776	152 206 870	5 161 776

1) Aktienkapital der Kirchfeld AG

2) Guthaben der Spezialfinanzierung als Kapitaleinlagereserve

3.2 Jahresergebnisse Kirchfeld

Das Kirchfeld wurde bis ins Jahr 2007 in der Gemeinderechnung als Zuschussbetrieb geführt. Gewinne und Verluste gingen direkt in die Gemeinderechnung. In dieser Zeitperiode war es dem Kirchfeld nicht möglich Eigenkapital zu bilden. Ab dem Jahr 2008 wurde das Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege als Spezialfinanzierung in der Gemeinderechnung geführt und hat selbsttragend zu wirtschaften. Rechnungsüberschüsse des Heims wurden der Spezialfinanzierung (Eigenkapital des Heims) gutgeschrieben. Die Spezialfinanzierung hat in den letzten Jahren folgende Ergebnisse (Basis Finanzbuchhaltung bereinigt um Vorfinanzierungen) erzielt:

Spezialfinanzierung Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege	bereinigtes Ergebnis in CHF	finanzielles Ergebnis in CHF
Jahresergebnis 2009 vor Einlage Vorfinanzierung von CHF 0	392 304	392 304
Jahresergebnis 2010 vor Einlage Vorfinanzierung von CHF 0	101 680	101 680
Jahresergebnis 2011 vor Einlage Vorfinanzierung von CHF 0	954 970	954 970
Jahresergebnis 2012 vor Einlage Vorfinanzierung von CHF 0	1 069 164	1 069 164
Jahresergebnis 2013 vor Einlage Vorfinanzierung von CHF 500 000	- 401 875	- 901 875
Jahresergebnis 2014 vor Einlage Vorfinanzierung von CHF 500 000	120 720	- 379 280
Jahresergebnis 2015 vor Einlage Vorfinanzierung von CHF 220 000	586 483	366 483
Jahresergebnis 2016 vor Einlage Vorfinanzierung von CHF 220 000	709 273	489 273

Zur betriebswirtschaftlichen Beurteilung (True and Fair View) sind die Einlagen Vorfinanzierung ebenfalls in den Ergebnissen zu berücksichtigen. In den Ergebnissen auf der Basis der Finanzbuchhaltung (siehe Tabelle oben) sind jeweils Rückstellung / Einlagen Vorfinanzierung Gebäude, z.B. in den Jahren 2015 und 2016 CHF 220 000 enthalten. Unter Ausklammerung dieser Rückstellungsbildung beträgt das bereinigte betriebswirtschaftliche Ergebnis 2016 des Kirchfelds CHF 709 273 (Vorjahr 586 483).

Das Eigenkapital der Spezialfinanzierung beträgt per 31. Dezember 2016 CHF 2 465 594 (Vorjahr CHF 1 976 320). Zudem besteht ein Spezialfonds Rückstellung Gebäude von CHF 1 440 000 (Vorjahr CHF 1 220 000). Insgesamt beträgt das betriebswirtschaftliche Eigenkapital des Heims CHF 3 905 594 (Vorjahr CHF 3 196 320).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass seit Bestehen der Spezialfinanzierung – ausser im Jahr 2013 – stets positive Rechnungsergebnisse erzielt wurden.

3.3 Finanzplan / Wirtschaftlichkeitsberechnungen Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege AG

3.3.1 Einleitung und Parameter

Eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Verselbstständigung des Heims ist, dass das ausgelagerte Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege die zukünftigen Investitionen selber tragen kann und die Gemeinde keine Einschüsse zu tätigen oder Defizite zu tragen hat.

Bei Heimliegenschaften wird mit einer Nutzungsdauer von 33 Jahren gerechnet. Erzielt das ausgegliederte Heim in Zukunft Überschüsse, so verbleiben diese beim Heim und können für Ersatz- und Neuinvestitionen eingesetzt werden.

Um die Tragbarkeit der zukünftigen Investitionssumme abschätzen zu können, wurde ein Finanzplan mit den folgenden Parametern erstellt (siehe Beilage 1):

Finanzplan / Wirtschaftlichkeitsrechnung (Tragbarkeitsberechnung einer Investitionssumme)	
Investitionssumme	CHF 32.1 Mio. in der Periode von 2017 bis 2025
Maximal tragbare Investitionssumme	Rund CHF 40 Mio. in der Periode von 2017 bis 2025
Anzahl Plätze Langzeitaufenthalt	159 Betten unverändert vor und nach An-/Umbau im Jahr 2022 / 2023
Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> • Übertrag Liegenschaften im Baurecht • Baurechtszins von CHF 166 000 pro Jahr ab 2018, dafür reduziert sich die interne Verzinsung
Fremdfinanzierung Bank	<ul style="list-style-type: none"> • CHF 18 Mio. / Zinssatz 1.75 % • Rückzahlung innerhalb von 10 Jahren problemlos möglich
Darlehen Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> • Keines
Sicherheiten Gemeinde	Keine notwendig (Einschätzung Balmer-Etienne)
Teuerung und Kostenentwicklung (Annahmen)	<ul style="list-style-type: none"> • Teuerung Personalaufwand wird durch höhere Tarife kompensiert • Betriebsaufwand im Rahmen effektive Aufwendungen 2015/2016 • Entschädigung Verwaltungsrat von CHF 60 000
Aufenthalts- und Pflorgetaxen	Stand 2017 Nach dem An-/Umbau erfolgt ab 1.7.2022 eine moderate Taxerhöhung. Die Aufenthaltstaxe für ein Einzelzimmer steigt von CHF 155/160 pro Tag auf CHF 175.

Plan-Erfolgsrechnung

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
in CHF	Ist	Ist	Ist	Budget	Plan							
Ertrag Pflege (KVG)	6 214 812	6 493 984	6 622 794	6 294 200	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	7 561 082	8 722 164	8 722 000	8 722 000
Ertrag Hotellerie (Pension)	7 088 491	7 590 355	7 677 744	7 730 000	7 700 000	7 700 000	7 700 000	7 700 000	8 626 828	9 553 656	9 554 000	9 554 000
Ertrag aus Aufenthalts- und Pflgetaxen	13 303 303	14 084 339	14 300 538	14 024 200	14 100 000	14 100 000	14 100 000	14 100 000	16 187 910	18 275 820	18 276 000	18 276 000
Umsatzentwicklung in %		5.9%	1.5%	-1.9%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	14.8%	12.9%	0.0%	0.0%
Andere betriebliche Erträge	654 482	575 072	632 170	426 700	426 700	426 700	426 700	426 700	500 000	500 000	500 000	500 000
Total Betriebsertrag	13 957 785	14 659 412	14 932 707	14 450 900	14 526 700	14 526 700	14 526 700	14 526 700	16 687 910	18 775 820	18 776 002	18 776 004
Personalaufwand	-10 557 014	-10 715 549	-10 917 947	-10 659 700	-10 659 700	-10 659 700	-10 659 700	-10 659 700	-12 103 677	-13 582 819	-13 582 819	-13 582 819
Ergebnis nach Personalaufwand	3 400 771	3 943 863	4 014 760	3 791 200	3 867 000	3 867 000	3 867 000	3 867 000	4 584 233	5 193 001	5 193 183	5 193 185
Personalaufwand in % des Betriebserlörs	75.6%	73.1%	73.1%	73.8%	73.4%	73.4%	73.4%	73.4%	72.5%	72.3%	72.3%	72.3%
Verbrauchsmaterial	-1 106 261	-1 169 169	-1 137 403	-1 220 700	-1 220 700	-1 230 000	-1 230 000	-1 230 000	-1 240 000	-1 240 000	-1 240 000	-1 240 000
Unterhalt, Rep. und Ersatz	-259 086	-280 415	-420 752	-269 000	-269 000	-269 000	-269 000	-269 000	-269 000	-269 000	-269 000	-269 000
Energie	-257 210	-253 201	-174 036	-258 000	-258 000	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000	-270 000	-270 000	-270 000
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-380 625	-411 353	-447 548	-477 523	-537 523	-537 523	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000
Total Betriebsaufwand	-2 003 182	-2 114 138	-2 179 739	-2 225 223	-2 285 223	-2 296 523	-2 319 000	-2 319 000	-2 329 000	-2 339 000	-2 339 000	-2 339 000
Betriebsaufwand in % Betriebsertrag	14.4%	14.4%	14.6%	15.4%	15.7%	15.8%	16.0%	16.0%	14.0%	12.5%	12.5%	12.5%
Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	1 397 589	1 829 725	1 835 021	1 565 977	1 581 777	1 570 477	1 548 000	1 548 000	2 255 233	2 854 001	2 854 183	2 854 185
EBITDA in % Betriebsertrag	10.0%	12.5%	12.3%	10.8%	10.9%	10.8%	10.7%	10.7%	13.5%	15.2%	15.2%	15.2%
Abschreibungen	-1 039 358	-1 059 106	-1 026 800	-1 042 800	-1 086 739	-1 176 133	-1 221 588	-1 221 588	-1 581 058	-1 943 179	-1 958 330	-1 973 482
Betriebsergebnis vor Zinsen (EBIT)	358 231	770 619	808 221	523 177	495 038	394 344	326 412	326 412	674 175	910 822	895 853	880 703
EBIT in % Betriebsertrag	2.6%	5.3%	5.4%	3.6%	3.4%	2.7%	2.2%	2.2%	4.0%	4.9%	4.8%	4.7%
Zinsaufwand	-237 511	-220 580	-98 948	-88 500	0	0	0	-52 500	-201 250	-280 000	-245 000	-210 000
Baurechtszins					-166 000	-166 000	-166 000	-166 000	-166 000	-166 000	-166 000	-166 000
Bildung / Entnahme Spezialfonds (netto)	-500 000	-183 556	-220 000	-220 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Unternehmensergebnis vor Steuern	-379 280	366 483	489 273	214 677	329 038	228 344	160 412	107 912	306 925	464 822	484 854	504 705
Ertrags- und Kapitalsteuern (steuerbefreit)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahresergebnis FIBU	-379 280	366 483	489 273	214 677	329 038	228 344	160 412	107 912	306 925	464 822	484 854	504 705
Jahresergebnis bereinigt ohne Sondereffekte	120 720	550 039	709 273	434 677	329 038	228 344	160 412	107 912	306 925	464 822	484 854	504 705

Der vollständige und detaillierte Finanzplan befindet sich in der Beilage 1.

3.3.2 Eigenkapitalausstattung Kirchfeld AG

Einfluss auf:	Aktienkapital CHF 10 Mio.	Aktienkapital CHF 15 Mio.	Aktienkapital CHF 20 Mio.
Eigenkapitalquote bei Verselbständigung per 01.01.2018	68 %	93 %	95 %
Eigenkapitalquote Kirchfeld AG nach Investitionen per 31.12.2022	37 %	50 %	56 %

Würde das Kirchfeld mit einem Aktienkapital von CHF 10 Mio. ausgestattet, so müsste die Gemeinde zusätzlich neben dem Aktienkapital ein Darlehen gewähren, damit das Heim über genügend flüssige Mittel verfügt. Ein Aktienkapital von CHF 20 Mio. wäre unter der Berücksichtigung einer Investitionssumme von 32.1 Mio. für die Planungsperiode 2017 – 2025 zu hoch angesetzt. Als Best-Variante zeigt sich ein Aktienkapital von CHF 15 Mio. Die Eigenkapitalquote bleibt auch nach den Grossinvestitionen im Jahr 2021 bis 2023 bei 50 %, was einen sehr guten Wert darstellt und eine solide Finanzierung ermöglicht.

3.3.3 Fremdfinanzierung Kirchfeld AG

Erfahrungsgemäss übernimmt eine Geschäftsbank die Finanzierung im Rahmen von 70 % des Verkehrswertes. Als Sicherheit dient der Bank ein Registerschuldbrief auf der Heimliegenschaft (im Bau-recht). Das Darlehen ist innerhalb von 20 Jahren zurückzuzahlen. Eine zusätzliche Sicherheit der Gemeinde ist nicht notwendig. Die Konditionierung erfolgt zu Wohnbaukonditionen abzüglich einer Spezialreduktion von 0.20 %.

Es würde jedoch der Gemeinde und dem Verwaltungsrat offenstehen, die Finanzierung über die Ge-meinde laufen zu lassen. Die Gemeinde würde dabei ein ÖRK-Darlehen aufnehmen und das Darle-hen mit einem Risikoaufschlag an das Pflegeheim weitergeben. Diese ÖRK-Darlehen sind von der Konditionierung her wesentlich vorteilhafter als Darlehen zu Wohnbaukonditionen. Die Finanzierung über die Gemeinde wäre für das Heim rund 40 bis 50 Basispunkte vorteilhafter als direkt über eine Bank. Es ist zu bemerken, dass die Konditionierung für die Gemeinden aktuell äusserst günstig ist. Von Bedeutung und erfreulich ist, dass das ausgegliederte Pflegeheim den Finanzierungsbedarf ei-genständig am Kapitalmarkt besorgen könnte.

Aufgrund des hohen zukünftigen Fremdkapitalbedarfs der Gemeinde Horw ist von einer Finanzierung über die Gemeinde abzusehen. Ausserdem wäre eine unabhängige Finanzierung des Kirchfelds zu begrüessen.

Im Falle einer Verselbständigung könnte die Finanzierung unabhängig von der Gemeinde gelöst wer-den.

3.3.4 Zusammenfassung Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das verselbständigte Kirchfeld die Investitions-summe für die Jahre 2017 – 2025 von CHF 32.1 Mio. selber tragen und finanzieren kann. Die Fremd-finanzierung kann durch eine Geschäftsbank unabhängig von der Gemeinde vorgenommen werden. Zusätzliche Sicherheiten der Gemeinde sind nicht notwendig. Mit einem Aktienkapital von CHF 15 Mio. resultiert auch nach der Bauphase in den Jahren 2021 bis 2023 eine Eigenkapitalquote von 50 %. Die Ergebnisse der Plan-Erfolgsrechnung zeigen stets einen Überschuss. Der zukünftige Cashflow ist ausreichend, um die Amortisationen zu decken und die zukünftigen Investitionen zu fi-nanzieren.

3.4 Auswirkung auf Gemeinderechnung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde die Investitionsplanung des Kirchfelds nochmals eingehend analysiert und aktualisiert. Insbesondere wurde die Erstellung einer Tiefgarage im zukünftigen Investitionsprogramm (CHF 3.5 Mio.) berücksichtigt. Die folgenden Ausführungen basieren auf dem Finanz- und Aufgabenplan 2017 – 2022 der Einwohnergemeinde Horw (Bericht und Antrag Nr. 1570 vom 12. Mai 2016). Der Finanz- und Aufgabenplan 2017 – 2022 schätzt die Investitionssumme des Kirchfelds auf CHF 27.9 Mio. Um eine Vergleichbarkeit und Nachvollziehbarkeit zu erhalten, basiert die Ausführung zur Auswirkung auf die Gemeinderechnung auf einer Investitionssumme von CHF 27.9 Mio.

3.4.1 Gemeindefinanzen inkl. Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege

Wird das Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege - weiterhin als Spezialfinanzierung innerhalb der Gemeinderechnung geführt, so werden auch die Investitionen über die Gemeinde (Investitionen von rund CHF 27.9 Mio. Planperiode 2017 bis 2023) abgewickelt. So entwickeln sich die Ergebnisse und die Finanzkennzahlen der Gemeinde Horw wie folgt.

Kennzahl (in Fr. 1'000.00)	Rechnung Budget Finanzplanjahre									Total/ Schnitt FP-Jahre
	Grenze	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Ergebnis LR (vor Abschluss)		-1 344	-683	-943	-552	628	1 860	2 007	4 374	7 374
Bruttoüberschuss II (Cash flow)		1 537	1 262	3 796	4 726	6 254	7 585	8 117	10 488	40 966
Eigenkapital Ende Jahr (nach Abschluss)		9 660	8 977	8 034	7 482	8 110	9 970	11 977	16 351	
Steuerfuss		1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
Selbstfinanzierungsgrad	80%	9%	5%	12%	24%	65%	34%	42%	139%	53%
Selbstfinanzierungsanteil	10%	2%	1%	4%	5%	7%	8%	8%	10%	7%
Verschuldungsgrad	120%	32%	88%	149%	172%	168%	186%	199%	184%	176%
Nettoschuld pro Einwohner	4 592	1 028	2 953	5 112	6 049	6 056	6 858	7 500	7 061	6 439
Zinsbelastungsanteil I	4%	-0.1%	0.1%	0.2%	0.4%	0.4%	0.6%	1.4%	1.3%	0.71%
Zinsbelastungsanteil II	6%	-0.2%	0.2%	0.3%	0.8%	0.8%	1.1%	2.5%	2.3%	1.29%
Kapitaldienstanteil	8%	3.9%	4.6%	5.4%	6.4%	6.6%	6.8%	8.1%	8.1%	6.89%

Auszug aus Finanz- und Aufgabenplan 2017 bis 2023 Einwohnerrat

Zu den Finanzkennzahlen ist zu bemerken, dass insbesondere die Verschuldungskennzahlen "Verschuldungsgrad" und "Nettoschuld pro Einwohner" die Obergrenzen überschreiten. Der Verschuldungsgrad erreicht in der Planungsperiode einen Höchstwert von 199 %. Die Obergrenze beträgt 120 %. In absoluten Zahlen beträgt das verzinsliche Fremdkapital rund CHF 140 Mio. in der Planungsperiode 2017 bis 2022 sind Nettoinvestitionen von CHF 106 Mio. geplant.

3.4.2 Gemeindefinanzen ohne Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege

Der Investitionsbedarf für das Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege - für die Planungsperiode 2017 bis 2022 wurde auf CHF 27.9 Mio. geschätzt. Die nachfolgenden Szenarien gehen davon aus, dass das Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege - per 1. Januar 2018 in eine neue Rechtsform überführt wird. Die Investitionsrechnung der Gemeinde Horw wird dadurch um CHF 27.9 Mio. entlastet.

Mit der Auslagerung entfallen in der Gemeinderechnung die Investitionen im Umfang von CHF 25.75 Mio. (ab Planjahr 2018). Je nach Aktienkapitalausstattung kommt ein Fremdkapitalbedarf zwischen CHF 5 bis 10 Mio. hinzu, da das Heim entsprechend mit flüssigen Mitteln auszustatten ist. Die Gemeinde hat dadurch weniger flüssige Mittel zur Verfügung. Kurzfristig steigt die Fremdverschuldung der Gemeinde an, da die Gemeinde die flüssigen Mittel an die Kirchfeld AG zu übertragen hat. Die Kirchfeld AG wird schuldenfrei ausgelagert. In der langfristigen Perspektive sinkt aber die Verschuldung der Gemeinde, da das Kirchfeld die Investitionen selber finanziert.

Die Verschuldungskennzahlen der Einwohnergemeinde Horw übertreffen mit oder ohne Verselbständigung des Kirchfelds die Obergrenzen. Je nach Höhe des Aktienkapitals der Kirchfeld AG hat dies einen Einfluss auf die Finanzkennzahlen der Einwohnergemeinde Horw. Wie unter dem Kapitel 3.3 ausgeführt, wird eine Aktienkapitalausstattung der Kirchfeld AG von CHF 15 Mio. empfohlen. Für die Einwohnergemeinde ist ein tiefes Aktienkapital von Vorteil, da dadurch die Ausfinanzierung tiefer ausfällt. Im Folgenden wird der Einfluss der Verselbständigung auf die Gemeinderechnung dargestellt. Die Darstellung basiert auf den Finanzplänen 2017 bis 2023 der Einwohnergemeinde Horw ohne Kirchfeld. Pro Szenario wurde ein Finanzplan erstellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Verselbständigung die Gemeinde Horw einen Baurechtszins von rund CHF 166 000 erhält und ein geringerer Finanzaufwand anfällt (tiefere Verschuldung). Der Status quo wird mit den Varianten Aktienkapital von CHF 10 Mio, CHF 15 Mio. und 20 Mio. verglichen. Als Vergleichszeitpunkt wird das Planjahr 2022 herangezogen, da in diesem Zeitpunkt die grösseren Investitionen des Heims abgeschlossen sind:

Einfluss auf: Stand 2022	Status quo ohne Auslagerung	Aktienkapital CHF 10 Mio.	Aktienkapital CHF 15 Mio.	Aktienkapital CHF 20 Mio.
Selbstfinanzierungsgrad²	139 %	127 %	124 %	124 %
Verschuldungsgrad	176 %	159 %	168 %	176 %
Verzinsliches Fremdkapital absolut	CHF 141 Mio.	CHF 126 Mio.	CHF 131 Mio.	CHF 137 Mio.
Nettoschuld pro Einwohner	CHF 7 160	CHF 6 108	CHF 6 455	CHF 6 780
Kapitaldienstanteil	8.4 %	7.3 %	7.5 %	7.5 %

² Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt die Finanzierung der Investitionen aus den selbst erarbeiteten Mitteln. Ein Selbstfinanzierungsgrad von 100% bedeutet eine volle Abdeckung der getätigten Netto-Investitionen durch selbst erarbeitete Mittel. Mit der Verselbständigung der Kirchfelds würde der Selbstfinanzierungsgrad bezogen auf das Planjahr 2022 abnehmen, da der Cash Flow des Kirchfelds wegfällt.

In Ergänzung zur vorstehenden Tabelle wird im Folgenden der Einfluss auf das verzinsliche Fremdkapital zwischen dem Status quo und der Best-Variante Aktienkapital von CHF 15 Mio. nachgewiesen.

Verzinsliches Fremdkapital ohne Auslagerung	CHF	141.0 Mio.
Wegfall Investitionen	CHF	- 25.75 Mio.
Wegfall Cashflow Spezialfinanzierung Kirchfeld in der Gemeinderechnung	CHF	+ 9.75 Mio.
Reduktion Zinsaufwand, Baurechtszins und interne Verzinsung in der Gemeinderechnung	CHF	+ 1.0 Mio.
Ausfinanzierung Kirchfeld AG	CHF	+ 5.0 Mio.
Verzinsliches Fremdkapital Auslagerung CHF 15 Mio.	CHF	131.0 Mio.

3.4.3 Zusammenfassung Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen

Wird die Kirchfeld AG mit einem Aktienkapital von CHF 15 Mio. ausgestattet, so reduziert sich im Jahr 2022 das verzinsliche Fremdkapital um rund CHF 10 Mio. oder rund CHF 705 pro Einwohner. Durch die tiefere Verschuldung im Umfang von CHF 10 Mio. reduziert sich der Fremdkapitalzinsaufwand und es kommt der Baurechtszinsertrag von CHF 166 000 dazu, was die Laufende Rechnung leicht verbessert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit oder ohne Kirchfeld die Finanzkennzahlen und die Jahresergebnisse der Einwohnergemeinde Horw nicht im Wesentlichen verbessert werden bzw. keine Verschlechterung stattfindet. Insbesondere die Verschuldungssituation der Gemeinde Horw bleibt angespannt und die Finanzkennzahlen im Bereich der Verschuldung liegen auch mit der Verselbstständigung ausserhalb der Maximalwerte. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einwohnergemeinde Horw verbessert sich durch die Verselbstständigung marginal.

3.5 Auswirkung Finanzausgleich

Die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinde Horw im Zusammenhang mit dem Finanzausgleich präsentieren sich wie folgt:

Position	Rechng	Budget	Finanzplanjahre						Differenz zu 2015
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	

Horizontale Abschöpfung (Kto 341.1)	2 007	3 056	3 056	3 056	3 056	3 056	3 056	3 056	52.3%
Minderertrag Übergangsregelung (Kto 341.50)									
Total Ausgaben Finanzausgleich	2 007	3 056	52.3%						

Ressourcenausgleich									0.0%
Topografischer Lastenausgleich									0.0%
Bildungslastenausgleich									0.0%
Soziallastenausgleich									0.0%
Infrastrukturlastenausgleich	916	904	904	904	904	904	904	904	-1.3%
Entschuldungsbeitrag (Kto 444.40)									0.0%
Sonderbeiträge (Kto 444.30)									0.0%
Andere Finanzausgleichszahlungen									0.0%
Mehrertrag Übergangsregelung									0.0%
Total Einnahmen Finanzausgleich	916	904	-1.3%						

Sollte das Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege in eine neue Trägerschaft (insbesondere einmaliger Buchgewinn) überführt werden, tangiert dies die Einnahmen aus dem Infrastrukturausgleich und dem der Gemeinde Horw nicht. Die horizontale Abschöpfung wird ebenfalls nicht tangiert und die Einwohnergemeinde Horw bleibt ein Nettozahler in den Finanzausgleich.

4. Steuerliche Fragen

4.1 Steuerfolgen

4.1.1 Direkte Steuern

Die Gemeinde Horw ist steuerbefreit. Aufgrund des gemeinnützigen und öffentlichen Zwecks sind unseres Erachtens die Bedingungen des ausgegliederten Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege für eine Steuerbefreiung vorhanden. Die Steuerbefreiung setzt die Einhaltung der folgenden Voraussetzungen voraus, welche unseres Erachtens alle erfüllt sind, resp. erfüllt werden können:

- An der Gesellschaft darf zwingend ausschliesslich die Gemeinde Horw (bzw. die öffentliche Hand) beteiligt sein. Eine Beteiligung von anderen Gemeinden wäre sicherlich möglich, wäre aber vorzuziehen mit der kantonalen Steuerverwaltung abzusprechen.
- Offener Destinatärkreis; die Leistungen der Institution dürfen nicht nur zu Gunsten eines von vornherein beschränkten Kreises von Nutzniesserinnen und Nutzniessern erfolgen.
- Grundsätzlich soll jede Person, die die sachlichen Voraussetzungen erfüllt, in den Genuss von Leistungen der betreffenden Institution kommen können.
- Verfolgung eines im Interesse der Allgemeinheit liegenden Zwecks, Unterstützung des Staates bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben.
- Fehlen jeglicher Gewinnstrebigkeit. Es dürfen keine wirtschaftlichen Vorteile zu Gunsten der Mitglieder erzielt oder angestrebt werden. Ob und in welcher Höhe Dividenden zulässig sind, resp. statutarisch ausgeschlossen / begrenzt werden müssen, muss im Rulingprozess mit der kantonalen Steuerverwaltung definitiv festgelegt werden. Erfahrungsgemäss wird aufgrund der aktuellen Zinssituation eine beschränkte Dividende von 1 bis 2 % zugelassen, sollte dies gewünscht werden.

4.1.2 Mehrwertsteuer (MWST)

Pensions-, Betreuungs- und Pflorgetaxen aus Leistungen an Bewohner von gemeinnützigen Heimen sind von der Mehrwertsteuer ausgenommen.

Bei allen anderen Leistungen, die separat verrechnet werden, muss einzeln geprüft werden, ob und falls ja, zu welchem Satz sie steuerbar sind. Diese übrigen Leistungen werden im Sinne der Einfachheit in der Regel nach Pauschalsteuersätzen (PSS) abgerechnet, so auch beim Kirchfeld. Die Verselbständigung hat auf die MWST-Abrechnungspflicht keinen Einfluss. Beispiele für übrige Leistungen sind Mahlzeitendienst, Personalverleih usw.

Die Änderung der Beteiligungsverhältnisse kann allenfalls einen Einfluss auf die Beurteilung der von der Steuer ausgenommen Umsätze haben. Grundsätzlich stellen allfällige Leistungen zwischen dem Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege und der Gemeinde Horw Leistungen innerhalb des gleichen Gemeinwesens dar, welche von der Steuer ausgenommen (Art. 21 Abs. 2 Ziff. 28 MWSTG) sind. Voraussetzung dafür ist aber, dass diese AG zu 100 % im Besitz der Gemeinde ist. Sobald die Gemeinde Horw weniger als 100 % der Aktien hält, handelt es sich bei den verrechneten Leistungen nicht mehr um Leistungen des gleichen Gemeinwesens, diese Leistungen wäre dann daher nicht mehr von der MWST ausgenommen.

4.1.3 Emissionsabgabe auf Eigenkapital

Die Emissionsabgabe wird auf inländischen Beteiligungsrechten erhoben. Die Abgabe erfasst die - entgeltliche oder unentgeltliche - Ausgabe und Erhöhung des Nennwerts von Beteiligungsrechten. Somit unterliegt die Gründung des Kirchfelds - Haus für Betreuung und Pflege AG auch der Emissionsabgabe. Bei der Gründung oder Kapitalerhöhung gilt gegenwärtig für entgeltlich ausgegebene Beteiligungsrechte generell eine Freigrenze von CHF 1 Mio..

Gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a StG ist folgendes von der Emissionsabgabe ausgenommen:

Die Beteiligungsrechte an Aktiengesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder Genossenschaften, die sich, ohne einen Erwerbszweck zu verfolgen, entweder der Fürsorge für Bedürftige und Kranke, der Förderung des Kultus, des Unterrichts sowie anderer gemeinnütziger Zwecke oder der Beschaffung von Wohnungen zu mässigen Mietzinsen oder der Gewährung von Bürgschaften widmen, sofern nach den Statuten

- die Dividende auf höchstens 6 Prozent des einbezahlten Gesellschafts- oder Genossenschaftskapitals beschränkt,
- die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen und
- bei der Auflösung der Gesellschaft oder Genossenschaft der nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts- oder Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens einem der erwähnten Zwecke zuzuwenden ist."

Den Statuten kommt somit eine zentrale Bedeutung zu. Im Weiteren ist darauf zu achten, dass die Aktiengesellschaft keinen Erwerbszweck verfolgt. Gemäss Auffassung der EStV liegt ein unzulässiger Erwerbszweck vor "wenn eine juristische Person im wirtschaftlichen Konkurrenzkampf oder in wirtschaftlicher Monopolstellung mit dem Zweck der Gewinnerzielung Kapital und Arbeit einsetzt und dabei für ihre Leistung insgesamt ein Entgelt fordert, wie es im Wirtschaftsleben üblicherweise bezahlt wird (RZ 19 zu Art. 6; StG Kommentar Oberson/Hinny).

Greift der oben genannte Ausnahme-Artikel, so ist gemäss Art 16 der StV (Verordnung zum Stempelabgabegesetz) ein Gesuch um Abgabebefreiung bei der Eidg. Steuerverwaltung einzureichen. Dabei ist eine Begründung zu schreiben und diese mit entsprechenden Beweismitteln zu unterlegen.

Wichtig: Sollte die neue Aktiengesellschaft – aus welchen Gründen auch immer – die Emissionsabgabe zu entrichten haben, so ist darauf zu achten, dass die Emissionsabgabe immer auf dem Verkehrswert der eingebrachten Werte erhoben wird und nicht auf dem Buchwert (Basis hierzu bildet Art. 8 Abs. 3 StG).

Als Ergänzung sei an dieser Stelle erwähnt, dass im Rahmen der USTR III geplant ist, die Emissionsabgabe abzuschaffen. Ob und wann USTR III kommt, ist aktuell schwierig vorher zu sagen.

Eine allfällige Überführung der Liegenschaften von der Gemeinde Horw auf den neuen Rechtsträger löst keine Grundstückgewinnsteuer aus. Ebenso ist die Transaktion von der Handänderungssteuer befreit.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung erfüllt werden können. Wir empfehlen vorgängig entsprechende Steuerrulings bei der kantonalen Steuerverwaltung und bei der eidg. Steuerverwaltung einzuholen.

5. Ausblick auf HRM 2

Der Kantonsrat des Kantons Luzern hat am 20. Juni 2016 das neue Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (SRL 160) verabschiedet. Dieses Gesetz sieht Änderungen in der Rechnungslegung (HRM 2) und in den Steuerungs- und Führungsinstrumenten vor. Auf eine Konsolidierung bei den Gemeinden soll weiterhin verzichtet werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrung (anderen Kanton mit HRM 2) dürfte die Beteiligung (Kirchfeld - Haus für Betreuung und Pflege AG) auch künftig im Verwaltungsvermögen bilanziert werden und die Bewertung zu Anschaffungskosten erfolgen. Zwischen der aktuellen Rechnungslegung HRM 1 und HRM 2 besteht somit kein Unterschied. Neu soll ein Beteiligungscontrolling eingeführt werden, was aber ein Steuerungsinstrument darstellt und keinen Einfluss auf den Finanzhaushalt hat.

Mit der Einführung von HRM 2 werden das Finanzvermögen und das Verwaltungsvermögen neu bewertet. Das Finanzvermögen wird neu zu Verkehrswerten bewertet. Bei den Sachanlagen des Verwaltungsvermögens wird auf den vorhandenen Wert der Anlagebuchhaltung gemäss KORE abgestellt. Diese Höherbewertungen führen in der Regel (jede Gemeinde ist aber ein Einzelfall) zu einer Erhöhung des Eigenkapitals. Die Aufwertung des Verwaltungsvermögens führt in der Laufenden Rechnung zu höheren Abschreibungen (neu KORE-Abschreibungen statt FIBU-Abschreibungen).

Das Grundstück Kirchfeld Nr. 1830, GB Horw ist aktuell unter dem Verwaltungsvermögen bilanziert, welches im Baurecht an die Kirchfeld AG abgegeben werden soll. Nach den Bestimmungen von HRM 2 für Gemeinden des Kantons Luzern kann die Bilanzierung des Baurechtsgrundstücks weiterhin unter dem Verwaltungsvermögen zum bisherigen Buchwert von CHF 166 086 erfolgen.

Version 3

Basis Jahresabschluss 2016

Finanzplan

per 31.12.2016

Kirchfeld AG

Haus für Betreuung und Pflege

6048 Horw

Luzern, 20.06.2017

ka/



Balmer-Etienne AG
Kauffmannweg 4
CH-6003 Luzern
Telefon 041 228 11 11
Telefax 041 228 11 00
www.balmer-etienne.ch
info@balmer-etienne.ch

Plan-Bilanz

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Ist	Ist	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	TCHF								
AKTIVEN									
Flüssige Mittel	4 333 968	5 810 346	5 462 823	5 390 922	3 845 399	3 727 399	1 090 207	824 831	732 833
Forderungen aus L&L	1 840 169	1 969 366	1 969 366	1 969 366	1 969 366	1 969 366	1 969 366	2 169 366	2 169 366
Aktive Rechnungsabgrenzungen	30 468	140 667	140 667	140 667	140 667	140 667	140 667	140 667	140 667
Total Umlaufvermögen	6 204 605	7 920 379	7 572 856	7 500 955	5 955 432	5 837 432	3 200 240	3 134 864	3 042 866
Sachanlagen	13 300 177	12 241 398	13 023 598	13 386 859	15 160 726	15 439 138	24 184 217	35 586 493	34 143 314
Total Anlagevermögen	13 300 177	12 241 398	13 023 598	13 386 859	15 160 726	15 439 138	24 184 217	35 586 493	34 143 314
Total Aktiven	19 504 782	20 161 777	20 596 454	20 887 814	21 116 158	21 276 570	27 384 457	38 721 357	37 186 180
PASSIVEN									
Verbindlichkeiten aus L&L	1 044 852	971 724	971 724	971 724	971 724	971 724	971 724	1 001 724	1 001 724
Passive Rechnungsabgrenzung	70 776	117 677	117 677	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Total kurzfristiges Fremdkapital	1 115 628	1 089 401	1 089 401	1 051 724	1 051 724	1 051 724	1 051 724	1 081 724	1 081 724
Langfristige Kredite verzinslich	0	0	0	0	0	0	6 000 000	17 000 000	15 000 000
Verpflichtung Spendengelder Bewohner	192 833	166 782	166 782	166 782	166 782	166 782	166 782	166 782	166 782
Total langfristiges Fremdkapital	192 833	166 782	6 166 782	17 166 782	15 166 782				
Total Fremdkapital	1 308 461	1 256 183	1 256 183	1 218 506	1 218 506	1 218 506	7 218 506	18 248 506	16 248 506
Eigenkapital	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Reserve aus Kapitaleinlagen	3 196 320	3 905 594	3 905 594	3 905 594	3 905 594	3 905 594	3 905 594	3 905 594	3 905 594
Gewinnvortrag	0	0	0	434 677	763 714	992 058	1 152 445	1 260 332	1 567 257
Jahresgewinn / (Jahresverlust)	0		434 677	329 038	228 344	160 412	107 912	306 925	464 822
Freiwillige Gewinnreserve	0	0	434 677	763 714	992 058	1 152 470	1 260 357	1 567 257	2 032 079
Total Eigenkapital	18 196 320	18 905 594	19 340 271	19 669 308	19 897 652	20 058 064	20 165 951	20 472 851	20 937 673
Total Passiven	19 504 782	20 161 777	20 596 454	20 887 814	21 116 158	21 276 570	27 384 457	38 721 358	37 186 180
<i>Eigenkapitalquote</i>		94%	94%	94%	94%	94%	74%	53%	56%

Plan-Erfolgsrechnung

in CHF	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Vergleich Residio Hochdorf JR 2015	Vergleich BZE Emmen JR 2015
	Ist	Ist	Ist	Budget	Plan									
Ertrag Pflege (KVG)	6 214 812	6 493 984	6 622 794	6 294 200	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000	7 561 082	8 722 164	8 722 000	8 722 000	siehe Details Ertrag	
Ertrag Hotellerie (Pension)	7 088 491	7 590 355	7 677 744	7 730 000	7 700 000	7 700 000	7 700 000	7 700 000	8 626 828	9 553 656	9 554 000	9 554 000	siehe Details Personalaufwand	
Ertrag aus Aufenthalts- und Pfliegetaxen	13 303 303	14 084 339	14 300 538	14 024 200	14 100 000	14 100 000	14 100 000	14 100 000	16 187 910	18 275 820	18 276 000	18 276 000		
Umsatzentwicklung in %		5.9%	1.5%	-1.9%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	14.8%	12.9%	0.0%	0.0%		
Andere betriebliche Erträge	654 482	575 072	632 170	426 700	426 700	426 700	426 700	426 700	500 000	500 000	500 000	500 000		
Total Betriebsertrag	13 957 785	14 659 412	14 932 707	14 450 900	14 526 700	14 526 700	14 526 700	14 526 700	16 687 910	18 775 820	18 776 002	18 776 004	15 823 176	30 802 634
Personalaufwand	-10 557 014	-10 715 549	-10 917 947	-10 659 700	-10 659 700	-10 659 700	-10 659 700	-10 659 700	-12 103 677	-13 582 819	-13 582 819	-13 582 819	-11 031 287	-19 151 738
Ergebnis nach Personalaufwand	3 400 771	3 943 863	4 014 760	3 791 200	3 867 000	3 867 000	3 867 000	3 867 000	4 584 233	5 193 001	5 193 183	5 193 185	4 791 889	11 650 896
Personalaufwand in % des Betriebserlöses	75.6%	73.1%	73.1%	73.8%	73.4%	73.4%	73.4%	73.4%	72.5%	72.3%	72.3%	72.3%	69.7%	62.2%
Verbrauchsmaterial	-1 106 261	-1 169 169	-1 137 403	-1 220 700	-1 220 700	-1 230 000	-1 230 000	-1 230 000	-1 240 000	-1 240 000	-1 240 000	-1 240 000		
Unterhalt, Rep. und Ersatz	-259 086	-280 415	-420 752	-269 000	-269 000	-269 000	-269 000	-269 000	-269 000	-269 000	-269 000	-269 000		
Energie	-257 210	-253 201	-174 036	-258 000	-258 000	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000	-270 000	-270 000	-270 000		
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-380 625	-411 353	-447 548	-477 523	-537 523	-537 523	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000	inkl. VR-Honorar von TCHF 60	
Total Betriebsaufwand	-2 003 182	-2 114 138	-2 179 739	-2 225 223	-2 285 223	-2 296 523	-2 319 000	-2 319 000	-2 329 000	-2 339 000	-2 339 000	-2 339 000	-2 230 046	-6 866 544
Betriebsaufwand in % Betriebsertrag	14.4%	14.4%	14.6%	15.4%	15.7%	15.8%	16.0%	16.0%	14.0%	12.5%	12.5%	12.5%		
Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	1 397 589	1 829 725	1 835 021	1 565 977	1 581 777	1 570 477	1 548 000	1 548 000	2 255 233	2 854 001	2 854 183	2 854 185	2 561 843	4 784 352
EBITDA in % Betriebsertrag	10.0%	12.5%	12.3%	10.8%	10.9%	10.8%	10.7%	10.7%	13.5%	15.2%	15.2%	15.2%	16.2%	15.5%
Abschreibungen	-1 039 358	-1 059 106	-1 026 800	-1 042 800	-1 086 739	-1 176 133	-1 221 588	-1 221 588	-1 581 058	-1 943 179	-1 958 330	-1 973 482	Gemäss Investitionsplan	
Betriebsergebnis vor Zinsen (EBIT)	358 231	770 619	808 221	523 177	495 038	394 344	326 412	326 412	674 175	910 822	895 853	880 703		
EBIT in % Betriebsertrag	2.6%	5.3%	5.4%	3.6%	3.4%	2.7%	2.2%	2.2%	4.0%	4.9%	4.8%	4.7%		
Zinsaufwand	-237 511	-220 580	-98 948	-88 500	0	0	0	0	-52 500	-201 250	-280 000	-245 000	Gemäss Finanzierungsplan	
Baurechtszins					-166 000	-166 000	-166 000	-166 000	-166 000	-166 000	-166 000	-166 000		
Bildung / Entnahme Spezialfonds (netto)	-500 000	-183 556	-220 000	-220 000	0	0	0	0	0	0	0	0		
Unternehmensergebnis vor Steuern	-379 280	366 483	489 273	214 677	329 038	228 344	160 412	107 912	306 925	464 822	484 854	504 705		
Ertrags- und Kapitalsteuern (steuerbefreit)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Steuerbefreit	
Jahresergebnis FIBU	-379 280	366 483	489 273	214 677	329 038	228 344	160 412	107 912	306 925	464 822	484 854	504 705		
Jahresergebnis bereinigt ohne Sondereffekte	120 720	550 039	709 273	434 677	329 038	228 344	160 412	107 912	306 925	464 822	484 854	504 705		

Grundlagen / Annahmen

Aktienkapital	Übergangslösung im laufenden Betrieb / Inbetriebnahme ab 1.7.2022
Investitionensumme im Jahr 2017-25	CHF 15 Mio. plus KER von CHF 3.2 Mio
Abschreibung / Nutzungsdauer	32 125 000 Abschreibungen neu Investitionen im 2022 für 6 Mt. gerechnet
Zinssatz Darlehen Gde / Bank	33 Jahre für das Heim und die Tiefgarage
Vermögensübertragung	1.75 %
Baurechtszins	Übernahme der Sachanlagen von der Gemeinde zu kalkulatorischen Werten gem. LAK/Curaviva
Betriebsaufwand	CHF 166 000 ab 2018
	VR-Honorar TCHF 60, übr. Betriebsaufwand leicht angepasst

Investitionen und Abschreibungen 2013 bis 2025

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Ist	Ist	Ist	Ist	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Quelle: FinanzundAufgabenplan2017Variante ER MIT Kirchfeld	CHF										
Investitionen											
Mobiliar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heizung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einrichtungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Büromaschinen, EDV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fahrzeuge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilie betrieblich	0	0	0	0	1 825 000	1 450 000	2 950 000	1 500 000	6 466 667	12 933 333	500 000
Tiefgarage	0	0	0	0	0	0	0	0	3 500 000	0	0
Total Investitionen Sachanlagen	0	0	0	0	1 825 000	1 450 000	2 950 000	1 500 000	9 966 667	12 933 333	500 000
Software	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50 000	0
Total Investitionen immaterielle Anlagen	0	50 000	0								
Total Investitionen	0	0	0	0	1 825 000	1 450 000	2 950 000	1 500 000	9 966 667	12 983 333	500 000
Abschreibungen (linear)											
Auf zukünftigen Investitionen	Satz										
	(in %)										
Mobiliar	20%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heizung	5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einrichtungen	10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Büromaschinen, EDV	20%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fahrzeuge	20%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilie betrieblich	3%	0	0	0	0	55 303	99 242	188 636	234 091	234 091	528 030
Tiefgarage	3%	0	0	0	0	0	0	0	0	53 030	837 121
Total Abschreibungen Sachanlagen		0	0	0	0	55 303	99 242	188 636	234 091	234 091	581 061
Software	25%	0	0	0	0	0	0	0	0	12 500	12 500
Total Abschreibungen immaterielle Anlagen		0	12 500	12 500							
Abschreibungen bisherigen Investitionen											
Mobiliar	20%										
Heizung	20%										
Einrichtungen	20%					0	0	0	0	0	0
Büromaschinen, EDV	20%										
Fahrzeuge	20%										
Immobilie betrieblich	20%				0	987 497	987 497	987 497	987 497	987 497	987 497
Tiefgarage	20%										
Total Abschreibungen Sachanlagen VJ		0	0	0	0	987 497					
Software	33%										
Goodwill	33%										
Total Abschreibungen immaterielle Anlagen VJ		0									
Total Abschreibungen		0	0	0	0	1 042 800	1 086 739	1 176 133	1 221 588	1 221 588	1 581 058
Bilanzwerte											
	2012										
Mobiliar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heizung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einrichtungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Büromaschinen, EDV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fahrzeuge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilie betrieblich	12 241 398	12 241 398	12 241 398	12 241 398	12 241 398	13 023 598	13 386 859	15 160 726	15 439 138	20 684 217	30 777 405
Tiefgarage	0	0	0	0	0	0	0	0	3 500 000	3 446 970	3 340 909
Total Bilanzwerte Sachanlagen	12 241 398	13 023 598	13 386 859	15 160 726	15 439 138	24 184 217	35 548 993				
Software	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37 500	25 000
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Bilanzwerte immaterielle Anlagen	0	37 500	25 000								
Total Bilanzwerte Anlagen	12 241 398	13 023 598	13 386 859	15 160 726	15 439 138	24 184 217	35 586 493				

Kirchfeld AG

Details Ertrag

Betriebsertrag

in CHF	Rechnung	Rechnung	Budget	Plan	Plan	Inbetriebnahme 1.7.22 je 1/2 2022 aus Leistungsauftrag siehe unten					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ertrag KVG / Pflege	6 493 984.40	6 622 793.75	6 294 200.00	6 400 000.00	6 400 000.00	6 400 000.00	6 400 000.00	7 561 082.05	8 722 164.10	8 722 000.00	8 722 000.00
Ertrag Pension / Hotellerie	7 590 355.00	7 677 743.95	7 730 000.00	7 700 000.00	7 700 000.00	7 700 000.00	7 700 000.00	8 626 828.00	9 553 656.00	9 554 000.00	9 554 000.00
Übriger Ertrag	575 072.45	632 169.75	426 700.00	426 700.00	426 700.00	426 700.00	426 700.00	500 000.00	500 000.00	500 000.00	500 000.00
Total Betriebsertrag	14 659 411.85	14 932 707.45	14 450 900.00	14 526 700.00	14 526 700.00	14 526 700.00	14 526 700.00	16 687 910.05	18 775 820.10	18 776 000.00	18 776 000.00

Hotellerie + TCHF 100

Deckungsbeitrag Pflege und Hotellerie

in CHF	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ertrag Pflege	6 493 984.40	6 622 793.75	6 294 200.00	6 400 000.00	6 400 000.00	6 400 000.00	6 400 000.00	7 561 082.05	8 722 164.10	8 722 000.00	8 722 000.00
Ertrag Hotellerie	7 590 355.00	7 677 743.95	7 730 000.00	7 700 000.00	7 700 000.00	7 700 000.00	7 700 000.00	8 626 828.00	9 553 656.00	9 554 000.00	9 554 000.00
						14 100 000.00					
Personalaufwand Pflege	6 979 672.41	6 636 052.74	6 479 087.09	6 479 087.09	6 479 087.09	6 479 087.09	6 479 087.09	7 507 699.42	8 557 685.00	8 557 685.00	8 557 685.00
Personalaufwand Hotellerie	3 735 876.73	4 281 894.56	4 180 612.91	4 180 612.91	4 180 612.91	4 180 612.91	4 180 612.91	4 595 977.82	5 025 133.76	5 025 133.76	5 025 133.76
Deckungsbeitrag Pflege	-485 688.01	-13 258.99	-184 887.09	-79 087.09	-79 087.09	-79 087.09	-79 087.09	53 382.63	164 479.10	164 315.00	164 315.00
Deckungsbeitrag Hotellerie	3 854 478.27	3 395 849.39	3 549 387.09	3 519 387.09	3 519 387.09	3 519 387.09	3 519 387.09	4 030 850.18	4 528 522.24	4 528 866.24	4 528 866.24

Ab 2020 gem. Leistungsauftrag der Gde. Horw vom 20.01.2017

Ertrag		Basis betriebl. Leistungsauftrag					Vorschlag für Finanzplanung					
Jahr	Haus	Anzahl Betten	Durchschn. Pflegestufe	Betrag pro Tag/Person/St	Durchschnittl. Auslastung	Ertrag pro Jahr	Anzahl Betten	Durchschn. Pflegestufe	Betrag pro Tag/Person/St	Durchschnittl. Auslastung	Ertrag pro Jahr	
2020	K1	86	6	143	93%	4 174 556.10	86	6	143	96%	4 309 219.20	
2020	K2	73	6	143	93%	3 543 518.55	73	7	169	98%	4 412 944.90	
Total Ertrag Pflege						7 718 074.65	Total Ertrag Pflege					
2022	Hotel	143		170	95%	8 429 492.50	143		175	96%	8 768 760.00	
2022	Hotel	16		140	95%	776 720.00	16		140	96%	784 896.00	
Total Ertrag Hotellerie						9 206 212.50	Total Ertrag Hotellerie					
Total Ertrag						16 924 287.15	Total Ertrag					
Vorschlag Horw							Vorschlag BE					
Deckungsbeitrag Pflege						1 238 987.56	Deckungsbeitrag Pflege					
Deckungsbeitrag Hotellerie						5 025 599.59	Deckungsbeitrag Hotellerie					

Details Personalaufwand gem. Leistungsauftrag Gde. Horw V. 20.01.17 und Besprechung vom 21.02.17

Detaillierter Personalaufwand

	Rechnung	Rechnung	Budget	Plan	Plan		je 1/2 2022	gem. betr. Leistungsauftrag			
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Besoldung Pflege	6 028 216.17	5 766 248.75	5 610 524.61	5 610 524.61	5 610 524.61	5 610 524.61	5 610 524.61	6 522 762.31	7 435 000.00	7 435 000.00	7 435 000.00
Soz'vers.+ übr. Aufwand	951 456.24	869 803.99	868 562.48	868 562.48	868 562.48	868 562.48	868 562.48	984 937.11	1 122 685.00	1 122 685.00	1 122 685.00
Total PA Pflege	6 979 672.41	6 636 052.74	6 479 087.09	7 507 699.42	8 557 685.00	8 557 685.00	8 557 685.00				
Stellenplan			70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	80.20	90.00	90.00	90.00
Kosten pro Person			92 032.49	92 032.49	92 032.49	92 032.49	92 032.49	93 612.21	95 085.39	95 085.39	95 085.39
Besoldung Hotellerie	3 226 608.82	3 720 655.95	3 620 175.39	3 620 175.39	3 620 175.39	3 620 175.39	3 620 175.39	3 993 030.25	4 365 885.11	4 365 885.11	4 365 885.11
Soz'vers.+ übr. Aufwand	509 267.91	561 238.61	560 437.52	560 437.52	560 437.52	560 437.52	560 437.52	602 947.57	659 248.65	659 248.65	659 248.65
Total PA Hotellerie	3 735 876.73	4 281 894.56	4 180 612.91	4 595 977.82	5 025 133.76	5 025 133.76	5 025 133.76				
Stellenplan			45.40	45.40	45.40	45.40	45.40	47.60	49.80	49.80	49.80
Kosten pro Person			92 083.98	92 083.98	92 083.98	92 083.98	92 083.98	96 554.16	100 906.30	100 906.30	100 906.30
Total Besoldung	9 254 824.99	9 486 904.70	9 230 700.00	10 515 792.56	11 800 885.11	11 800 885.11	11 800 885.11				
Total Soz'vers.+ übr. Aufw	1 460 724.15	1 431 042.60	1 429 000.00	1 587 884.68	1 781 933.65	1 781 933.65	1 781 933.65				
Total PA	10 715 549.14	10 917 947.30	10 659 700.00	12 103 677.23	13 582 818.76	13 582 818.76	13 582 818.76				
Stellenplan Total			115.80	115.80	115.80	115.80	115.80	127.80	139.80	139.80	139.80

Für Verteilung auf einzelne Posten

Übriger PA

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sozialversicherungsaufw	1 310 585.95	1 224 481.25	1 248 000.00	1 250 000.00	1 250 000.00	1 246 144.50	1 246 144.50	1 419 631.99	1 593 119.49	1 593 119.49	1 593 119.49
übriger PA	150 138.20	206 561.35	181 000.00	150 000.00	150 000.00	147 691.20	147 691.20	168 252.68	188 814.16	188 814.16	188 814.16
Total	1 460 724.15	1 431 042.60	1 429 000.00	1 400 000.00	1 400 000.00	1 393 835.70	1 393 835.70	1 587 884.68	1 781 933.65	1 781 933.65	1 781 933.65
Sozialversicherungsaufw.in % Bruttolohn	14.2%	12.9%	13.5%	13.5%	13.5%	13.5%	13.5%	13.5%	13.5%	13.5%	13.5%
übr. Personalaufwand in % Bruttolohn	1.6%	2.2%	2.0%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%

Bemerkung Stellenplan

Tf. Mit Sabine Schultze 02.03.2017; Pflege ab 2013 mit 90 Stellen einsetzen CHF 95 000 pro VZS

Plan-Geldflussrechnung

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF
Mittelzufluss aus dem Betrieb							
Jahresgewinn / (Jahresverlust)	434 677	329 038	228 344	160 412	107 912	306 925	464 822
Abschreibungen	1 042 800	1 086 739	1 176 133	1 221 588	1 221 588	1 581 058	1 943 179
Veränderung Rückstellungen	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow	1 477 477	1 415 777	1 404 477	1 382 000	1 329 500	1 887 983	2 408 001
Veränderung Forderungen aus L&L	0	0	0	0	0	-200 000	0
Veränderung Übrige kfr. Forderungen	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Warenvorräte	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung nicht fakturierte Leistungen	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Verbindlichkeiten aus L&L	0	0	0	0	0	30 000	0
Veränderung Übrige kfr. Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	0	-37 677	0	0	0	0	0
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	1 477 477	1 378 100	1 404 477	1 382 000	1 329 500	1 717 983	2 408 001
Investitionen/Desinvestitionen in Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen/Desinvestitionen in Sachanlagen	-1 825 000	-1 450 000	-2 950 000	-1 500 000	-9 966 667	-12 933 333	-500 000
Investitionen/Desinvestitionen in immaterielle Werte	0	0	0	0	0	-50 000	0
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1 825 000	-1 450 000	-2 950 000	-1 500 000	-9 966 667	-12 983 333	-500 000
Veränderung (+/-) kurzfristige Kredite	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung (+/-) langfristige Kredite	0	0	0	0	6 000 000	11 000 000	-2 000 000
Veränderung unverzinsliche Kredite	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalrückzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
Gewinnausschüttungen	0	0	0	0	-25	-25	0
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0	0	5 999 975	10 999 975	-2 000 000
Total Veränderung flüssige Mittel	-347 523	-71 900	-1 545 523	-118 000	-2 637 192	-265 376	-91 999
Kontrolle							
Anfangsbestand flüssige Mittel	5 810 346	5 462 823	5 390 922	3 845 399	3 727 399	1 090 207	824 831
Veränderung wie oben	-347 523	-71 900	-1 545 523	-118 000	-2 637 192	-265 376	-91 999
Endbestand flüssige Mittel	5 462 823	5 390 922	3 845 399	3 727 399	1 090 207	824 831	732 833

Finanzierung und Finanzierungskosten 2012 bis 2023

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Bemerkungen
	Ist	Ist	Ist	Ist	Ist	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan			
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	
Veränderung der Kredite															
Kurzfristige Kredite															
Bank KK															
Leasingverbindlichkeit															
Langfristige Kredite															
Leasingverbindlichkeit															
Darlehen Geschäftsbank									6 000 000	11 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000		
Darlehen Gemeinde bis 2026															
Darlehen Exampel AG															
Darlehen Aktionär															
Total		0	0	0	0	0	0	0	0	6 000 000	11 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000	
Bestand der Kredite															
Kurzfristig															
Bank KK		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Leasingverbindlichkeit		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total kurzfristige Kredite	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Langfristig															
Leasingverbindlichkeit		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Darlehen Geschäftsbank		0	0	0	0	0	0	0	0	6 000 000	17 000 000	15 000 000	13 000 000	11 000 000	
Darlehen Gemeinde bis 2026		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Darlehen Exampel AG		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Darlehen Aktionär		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total langfristige Kredite	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 000 000	17 000 000	15 000 000	13 000 000	11 000 000	
Zinsaufwand															
Zinssatz															
Bank KK	3.50%	-4	2	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Leasingverbindlichkeit	2.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Leasingverbindlichkeit	2.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Darlehen Geschäftsbank	1.75%	0	0	0	0	0	0	0	0	52 500	201 250	280 000	245 000	210 000	
Darlehen Gemeinde bis 2026	1.75%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Darlehen Exampel AG	4.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Darlehen Aktionär	0.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Baurechtszins		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total Zinsaufwand		-4	2	6	0	0	0	0	0	52 500	201 250	280 000	245 000	210 000	