



**KATHOLISCHE KIRCHE
FREIBURG**

ADMINISTRATIVE WEGLEITUNG ZUR
VERWALTUNG DER PFARR- UND
KAPLANEIPFRÜNDE IM KANTON FREIBURG

Vorwort

Die Aufsichtskommission für die Verwaltung der Pfarr- und Kaplaneipfründen, nachfolgend als «Aufsichtskommission» bezeichnet, bezieht sich für die Erstellung dieser Wegleitung zuhanden der Pfründner und ihrer Verwalter auf Artikel 12 der Konvention vom 29. November 2013.

1. Definition der Begriffe grössere Ausgaben, Anleihen und Darlehen

a) Gemäss Artikel 11, Absatz 3 der Konvention vom 29. November 2013 definiert die Aufsichtskommission die nachstehenden Begriffe wie folgt:

Als

i. grössere Ausgaben gelten:

Beträge, die jährlich und kumuliert den Betrag von **Fr. 20'000.-** überschreiten;

ii. grössere Anleihen gelten:

Beträge, die jährlich und kumuliert den Betrag von **Fr. 20'000.-** überschreiten;

iii. grössere Darlehen gelten:

Beträge, die jährlich und kumuliert den Betrag von **Fr. 20'000.-** überschreiten.

b) Transaktionen, welche die obgenannten Beträge nicht erreichen, können ohne vorgängige Einwilligung der Aufsichtskommission ausgeführt werden. Diese wird jedoch innert kürzester Frist schriftlich und ausführlich darüber in Kenntnis gesetzt.

2. Darlehen

- a) **Darlehen an kirchliche Körperschaften und kanonische juristische Personen** sind möglich für die Pfarreien unter der Bedingung, dass sie eine Bewilligung zur Ausführung einer solchen Operation erhalten haben, welche, bei alten Entscheiden, durch einen Beschluss des Exekutivrates oder des Staatsrates bestätigt wurden. Der Pfründner und/oder die Aufsichtskommission behalten sich das Recht vor, sich zu vergewissern, dass die Rückzahlung des Kredites durch den Schuldner gewährleistet ist. Darlehen bedürfen einer Bewilligung der Aufsichtskommission.
- b) **Darlehen der Pfarrei- oder Kaplaneipfründen einer Pfarrei** (nachstehend PKP) **an den PKP einer anderen Pfarrei** unterstehen der Bewilligung durch die Aufsichtskommission.
- c) An kirchliche Körperschaften und kanonische juristische Personen oder an einen anderen PKP **gewährte Darlehen** kommen in den Genuss eines **Vorzugszinses**. Die anzuwendenden Bedingungen werden jährlich durch die Aufsichtskommission festgelegt und den Pfründnern zum Jahresende mitgeteilt.
Die Berechnung beruht im Prinzip auf dem Durchschnitt der Zinssätze für variable Hypotheken im ersten Rang der Freiburger Kantonalbank für das laufende Jahr. **Eine Herabsetzung von 1% ist zulässig**. Das Ausmass dieser Vergünstigung kann jederzeit durch die Aufsichtskommission abgeändert werden.
- d) Die Vertragsparteien können unter den Bedingungen und mit Zustimmung der Aufsichtskommission einen fixen Zinssatz für einen gegebenen Zeitraum vereinbaren.

3. Amortisation

Durch Beschluss und/oder Verfügung festgelegte Anleihen müssen auf jeden Fall amortisiert werden. Zusätzliche Amortisationen können unter der Voraussetzung bewilligt werden, dass sie vom Pfründner zugelassen werden. Zudem werden sie mit Zustimmung des Pfarreirates vorgenommen (eventuelle Auswirkungen auf das an die **katholische kirchliche Körperschaft des Kantons Freiburg (kkK)** überwiesene Jahreseinkommen der Pfarrpfründe).

4. Rekapitalisierung

- a) Um die Substanz der Pfarrpfründe zu erhalten, verlangt die Aufsichtskommission eine Rekapitalisierung der auf den Kapitalien entnommenen Summen, um insbesondere die Finanzierung künftiger Bauarbeiten zu gewährleisten.
- b) Die jährliche Rekapitalisierung beläuft sich auf **1% der Investition** – respektive der investierten Kapitalien und ausgeliehenen Summen.
- c) Sind Anleihen und verwendete Kapitalien betroffen, erfolgt die Rekapitalisierung nach Rückzahlung der Anleihen.

5. Zusammenschluss von PKP

Die Aufsichtskommission kann einen Zusammenschluss von PKP im Hinblick auf ein gemeinsames Investitionsprojekt erlauben, insbesondere für ein rentables Immobilienprojekt.

6. Reserve für den Unterhalt der Gebäude

- a) Um eine genügende Verfügbarkeit von Mitteln für den Gebäudeunterhalt zu gewährleisten, bilden die PKP, die **Gebäudeeigentümer** sind, eine Unterhaltsreserve.

Dazu eröffnen sie ein ad hoc Bankkonto mit der Zusatzbezeichnung « Gebäudeunterhalt ». Dieses Konto wird unter den Aktiva der Bilanz unter dem Kapitel « Bankguthaben » aufgeführt werden. Der Gesamtbetrag der Reserve wird unter den Passiva der Bilanz unter der Rubrik « Reserve für den Gebäudeunterhalt » vermerkt.

- b) **Die jährliche Zuweisung** an diese Reserve wird wie folgt berechnet, wenn die PKP Eigentümerin folgender Immobilien ist:

Landwirtschaftsgebäude

Zuweisung von **25 % der Einnahmen der PKP;**

Pfarrhäuser und Mietobjekte

Zuweisung von **25% der Gebäudeeinnahmen;**

Neubauten

Zuweisung von **15% der Gebäudeeinnahmen während der 10 ersten Jahre**, danach Zuweisung von 25%;

Gesamtrenovierte Gebäude

Zuweisung von **15% der Gebäudeeinnahmen während der 10 ersten Jahre**, danach Zuweisung von 25%.

- c) Diese Reserve dient zur Finanzierung von Arbeiten, Gebäudeunterhalts- und Instandstellungskosten unter Ausschluss der üblichen jährlichen Belastungen. Die Verwendung dieser Reserve unterliegt einer Bewilligung durch die Aufsichtskommission. Ein Gesuch unter Vorlage von Belegen ist vor Beginn der Arbeiten einzureichen. Es beinhaltet den in Betracht gezogenen Kostenvoranschlag nach dem Vergleich der durch verschiedene Unternehmen eingereichten Offerten.

7. Pacht

Eine Anpassung an die geltenden Normen wird empfohlen. Nicht empfehlenswert ist eine Investition in wenig lebensfähige Höfe (Gesamtfläche unter 20 Jucharten). Im Einzelfall ist eine Machbarkeitsstudie unter Leitung des Pfründners und seines Verwalters notwendig.

8. Landwirtschaftsland

Landwirtschaftsland sollte, wenn immer möglich, bewahrt werden. Isolierte Verkäufe können jedoch durch die Aufsichtskommission bewilligt werden, um gewissen Situationen Rechnung zu tragen (insbesondere bei einer Katasteranpassung).

9. Bilanz

a) Die Bilanz muss die genaue finanzielle Situation der PKP widerspiegeln.

b) Sie wird gemäss folgender Grundlagen erstellt:

- *Bank- und Postkonten* Valuta per 31. Dezember;
- *Kassenobligationen* Nominalwert;
- *Börsenkotierte Titel* Bankeinschätzung per 31. Dezember.

Im Falle eines Börsenmehrwertes wird der entsprechende Gegenwert als Rückstellung für Fluktuationen auf Wertschriften auf der Passivseite der Bilanz verzeichnet.

Im Falle eines Minderwertes wird dieser auf dem Rückstellungskonto für Fluktuationen auf Wertschriften in Abzug gebracht, dies bis zum Gesamtbetrag der

Rückstellungen. Sind diese unzureichend, wird die Differenz als Ausgabe im betreffenden Geschäftsjahr verbucht.

Die Verwendung oder Auflösung der Rückstellung für einen anderen Zweck als den Ausgleich eines Minderwertes bedarf der Bewilligung der Aufsichtsbehörde.

- **Schulden** Valuta per 31. Dezember;
- **Land (Landwirtschafts-, bebaut, un bebaut)** in den Aktiva zu Fr. 1.- je m²;
- **Wälder** in den Aktiva zu Fr. 0.50 je m²;
- **Bauernhäuser und Landwirtschaftsgebäude** in den Aktiva zu 30% des KGV-Wertes ;
- **Pfarrhäuser** in den Aktiva zu 50% des KGV-Wertes ;
- **Andere Immobilien** in den Aktiva zu 70% des KGV-Wertes ;
- **Neue Immobilien, renovierte oder kürzlich erstandene** in den Aktiva im Betrag der neuen KGV-Einschätzung oder zum Gesamtbetrag der Investition, falls dieser höher ist.

Sonderfälle: Die Aufsichtskommission ist für die Festlegung des Schätzwertes für die Bilanz zuständig.

10. Revision

- a) Die Aufsichtskommission ruft in Erinnerung, dass der Pfründner und der Pfarreirat je einen Buchprüfer bezeichnen müssen, wie dies in Artikel 9, Absatz 2 der Konvention vom 29. November 2013 vorgesehen ist.
- b) Die Kommission möchte an dieser Stelle die **Wichtigkeit der Kompetenz jener Personen** hervorheben, die für dieses verantwortungsvolle Amt herangezogen werden.

11. Jahresgewinn

- a) Der Jahresnettogewinn der PKP wird an die **katholische kirchliche Körperschaft des Kantons Freiburg (kkK)** überwiesen. Mit Zustimmung der Aufsichtskommission, kann der Gewinn für eine Kapitalerhöhung verwendet, für Sozialeinrichtungen verwendet oder den Reserven zugewiesen werden.
- b) Die Überweisung erfolgt auf das Konto der kkK, jedes Jahr innert 30 Tagen nach Annahme der Konten.
Bei einer offensichtlichen Verzögerung kann der PKP ein Verzugszins in Rechnung gestellt werden.

Der überwiesene Betrag wird von der jährlichen Rechnung, die die kkK an die Pfarrei stellt, abgezogen. Ein Betrag zur Deckung der Kosten der kkK, die mit der Aufsicht über die Verwaltung der PKB verbunden sind, wird einbehalten. Dieser Betrag wird jährlich von der Aufsichtskommission festgelegt.

12. Verwaltung

- a) Gemäss Artikel 6, Absatz 3 der Konvention vom 29. November 2013 kann der Pfründner die Verwaltung der PKP schriftlich einem Dritten übertragen.
- b) Die Aufsichtskommission möchte die Notwendigkeit hervorheben, ein solches Mandat einem **Vertrauenswürdigen Verwalter mit anerkannten Kompetenzen** zu übertragen.

13. Formelles

- a) Jedes Gesuch zum Erhalt eines Entscheides oder einer Vernehmlassung der Kommission wird ihr **schriftlich** zugestellt, **unterzeichnet durch den Pfründner und den Verwalter**.
- b) Alle zum besseren Verständnis notwendigen oder nützlichen Belege - gemäss beiliegender Liste der notwendigen Dokumente - werden dem Gesuch beigelegt. **Unerlässlich ist in jedem Fall die Stellungnahme des Pfarreirates, unterzeichnet durch den Präsidenten/die Präsidentin und den Sekretär/die Sekretärin.**

14. Härtefälle

Sollte es die Anwendung der neuen Weisungen einer PKP oder einer Pfarrei zeitweilig oder dauerhaft verunmöglichen, die damit zusammenhängenden finanziellen Folgen zu tragen, ist die Kommission befugt, eine Abweichung zu gewähren.

15. Inkrafttreten

Die für alle PKP anwendbaren neuen Regeln treten am 1. Januar 2025 in Kraft. Sie sind nicht rückwirkend. Artikel 11 wird auf Grundlage der Ergebnisse des Haushaltjahres 2024 angewendet.

Angenommen durch die Aufsichtskommission anlässlich der Sitzung vom 19. November 2024.

Willy Schorderet, Präsident

Dominique Golliard, Sekretär

Unterlagen für die wichtigsten Ersuchen der PKP an die Aufsichtskommission

Verkauf Gebäude

- Beweggründe
 - Auszug Grundbuch
 - Pläne
 - ev. Fotos
 - Schätzung, Offerte
 - KGV
-

Verkauf Liegenschaft

- Beweggründe
 - Auszug Grundbuch
 - ev. Fotos
 - Schätzung, Offerte
 - zulässiger Preis
-

Verkauf landwirtsch. Parzelle und Wald

- Beweggründe
 - Auszug Grundbuch
 - Pläne
 - ev. Fotos
 - Schätzung, Offerte
 - zulässiger Preis
-

Verkauf Bauland

- Beweggründe
- Auszug Grundbuch
- Pläne
- ev. Fotos
- Schätzung, Offerte

Landabtausch

- Beweggründe
 - Auszug Grundbuch
 - Pläne
 - ev. Fotos
 - Schätzung, Offerte
 - ev. zulässiger Preis
-

Umzonung Parzelle

- Beweggründe
 - Auszug Grundbuch
 - Pläne
 - ev. Fotos
 - ev. Schätzung, Offerte
 - ev. Verwendung Eigenmittel
 - ev. Aufzunehmendes Darlehen
 - ev. Kosten und Finanzplan
-

Durchgangsrecht

- Beweggründe
 - Auszug Grundbuch
 - Pläne
 - ev. Fotos
 - Entwurf der Vereinbarung
-

Baurecht

- Beweggründe
 - Auszug Grundbuch
 - Pläne
 - ev. Fotos
 - ev. Schätzung, Offerte
 - Entwurf der Vereinbarung
-

Unterhalts- Renovationsarbeiten

- Beweggründe
 - ev. Auszug Grundbuch
 - Pläne
 - ev. Fotos
 - Schätzung, Offerte
 - Kosten und Finanzplan
 - Verwendung Eigenmittel
 - ev. aufzunehmendes Darlehen
 - Verwendung
Unterhaltsrückstellungen
-

Neubau

- Beweggründe
 - Auszug Grundbuch
 - Pläne
 - Schätzung, Offerte
 - Verwendung Eigenmittel
 - Aufzunehmendes Darlehen
 - ev. Verwendung
Unterhaltsrückstellungen
 - Kosten und Finanzplan
-

Zusammenlegung von Pfründen

- Beweggründe
 - ev. Auszug Grundbuch
-

**Bewilligung Darlehen
an die Pfarrei
an eine andere Pfründe**

- Beweggründe
 - Bewilligung des Exekutivrates
 - Verwendung Eigenmittel
-

Dem Jahresabschluss ist der **unterzeichnete Bericht des Abschlussprüfers** beizufügen.

Alle Anträge müssen **von dem Pfründner und dem/der Verwalter/in unterzeichnet werden**. Sie müssen auch mit der **Stellungnahme des Pfarreirates versehen sein, die vom/von der Präsidenten/in und vom/von der Sekretär/in unterzeichnet ist**.