



# **Die Steuerwerte Ihres Grundstücks** **Erläuterungen**

## Sehr geehrte Damen und Herren

Die Steuerwerte von Grundstücken werden durch Experten des Fachdienstes für Grundstücksschätzung bei der Gebäudeversicherung festgelegt und vom Gemeindesteuernamt eröffnet. Eine Neuschätzung mit Besichtigung des Objektes wird in der Regel alle zehn Jahre, auf Antrag des Eigentümers oder nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften durchgeführt. Sie ist für den Eigentümer nur in Ausnahmefällen kostenpflichtig. Im gleichen Verfahren, aber nach eigenen Bewertungsregeln, werden die Gebäude-Versicherungswerte bewertet, bei welchen es sich um reine Kostenwerte und nicht um Marktwerte handelt.

Wenn eine Grundstücksschätzung rechtskräftig ist, sind die festgesetzten Steuerwerte für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich. In den folgenden Jahren können die übernommenen Steuerwerte im Rahmen der Steuerveranlagung angefochten werden.

Freundliche Grüsse

Kantonales Steuernamt

## Steuerwerte

Der **Mietwert** ist steuerlich nur bei Eigengebrauch unmittelbar massgebend. Ausserdem wird er herangezogen für die Berechnung von Nutzniessungen und Wohnrechten. Er entspricht dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend vermietet werden. Erst in der Steuerveranlagung wird er als Eigenmietwert herabgesetzt.

Der **Verkehrswert** ist massgebend für die Vermögenssteuer natürlicher Personen, für die Grundsteuer sowie für die Erbschafts- und Schenkungssteuern. Die sogenannten übrigen juristischen Personen (Vereine, Stiftungen, Korporationen des Privatrechts und kollektiven Kapitalanlagen) entrichten die Kapitalsteuer auf dem Verkehrswert. Bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer dient der Verkehrswert als Ersatzwert. Der Verkehrswert ist dem Marktwert gleichzusetzen und entspricht dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden. Ungewöhnliche Umstände, die den Marktwert erhöhen oder vermindern könnten, werden ausgeklammert.

Bei Grundstücken, die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden und die unter das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) fallen, tritt anstelle des Verkehrswertes der **Ertragswert**. Die Schätzung des Ertragswertes richtet sich nach dem BGBB. In der Praxis wird die vom Bundesamt für Landwirtschaft herausgegebene «Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes» angewendet.



## Schätzungsmethode

Die Schätzungswerte werden nach allgemein anerkannten Schätzungsregeln ermittelt. Fachtechnische Grundlage für die Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke bildet das Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonalen Grundstückbewertungsexperten. Die 5., aktualisierte und erweiterte Auflage ist im Jahr 2019 erschienen und kann beim Sekretariat SVKG, %Kantonales Steueramt, Telli-Hochhaus, 5004 Aarau, bestellt werden ([https://svkg.ch/svkg/schaetzerhandbuch/shb\\_order/](https://svkg.ch/svkg/schaetzerhandbuch/shb_order/)).

Das Handbuch erklärt die gesamtschweizerisch gebräuchlichen Schätzungsnormen für die individuelle Beurteilung von Grundstücken. Nur im Einzelfall kann unter Berücksichtigung der spezifisch steuerlichen Bedürfnisse davon abgewichen werden.

Mit den nachstehenden Erläuterungen soll der Aufbau der Schätzung verständlich gemacht werden. Da es sich bei einer Grundstückschätzung um eine komplexe Bewertung durch Experten handelt, können in diesem Kurzbeschrieb nicht alle fachtechnischen Details erläutert werden. Für Einzelheiten sollte das erwähnte «Schätzerhandbuch» zu Rate gezogen oder mit den unter **«Auskünfte zur Schätzung»** genannten Fachpersonen Kontakt aufgenommen werden.

# Erläuterungen zum Aufbau der Schätzung

## Mietwert

Der Mietwert ergibt sich aus einer Bewertung nach marktkonformen Gesichtspunkten. Festgelegt wird der erzielbare Mietwert. Ein Vergleich mit dem marktüblichen Mietpreisniveau lässt sich aufgrund der Nutzfläche ziehen. Die Nutzfläche wird insbesondere bei allen Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen erhoben. Statistische Auswertungen ermöglichen es sodann, für jede Gemeinde ein durchschnittliches Mietpreisniveau zu ermitteln.

Bei vermieteten Objekten gelten die Mietzinseinnahmen als Mietertrag. In der Regel werden die effektiv erzielten Mieterträge (Angabe Mietzins) für die Schätzung übernommen. Korrekturen können vorgenommen werden, wenn es sich offensichtlich um Vorzugsmieten oder nicht nachhaltig erzielbare Mieten handelt oder wenn darin die Nebenkosten enthalten sind.

Liegt ein landwirtschaftliches Gewerbe vor, was dann der Fall ist, wenn die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen mindestens eine Standardarbeitskraft (1 SAK) erfordert, wird eine Betriebsleiterwohnung bestimmt und für diese ein landwirtschaftlicher Mietwert nach der Pachtzinsverordnung (PVZ) festgelegt.

## Verkehrswert

Der Verkehrswert überbauter Grundstücke wird aus Sach- und Ertragswert ermittelt. In besonderen Fällen kann der Verkehrswert auf andere Art, namentlich auch aufgrund von Vergleichswerten, festgelegt werden.

## Sachwert

Der Sachwert besteht aus dem Zeitwert aller Gebäude, den Vorbereitungs- und Umgebungskosten, den Baunebenkosten und dem Landwert. Der Landwert wird zu Vergleichspreisen eingesetzt. Wo solche fehlen, aber die bestehende Überbauung den Landwert wesentlich beeinflusst, erfolgt die Ermittlung nach der sogenannten Lageklassenmethode. Der Sachwert ist ein Kostenwert und entspricht den Reproduktionskosten unter Berücksichtigung der Altersentwertung zum Zeitpunkt der Schätzung.

## **Ertragswert**

Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten jährlichen Mietwert. Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus einem langfristigen, mittleren Kapitalzinssatz und einem angemessenen Zuschlag für die üblichen Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten, Abschreibung, Risiko für Mietzinsausfälle und Verwaltungskosten).

## **Berechnung Verkehrswert**

Im Gegensatz zum Sachwert (Kostenwert) handelt es sich beim Verkehrswert um den Marktwert. Er entspricht dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend (d.h. auf dem Markt) veräußert werden. Der Sachwert hat nur bedingt und indirekt Einfluss auf den Verkehrswert. Besondere Bedeutung kommt ihm bei der Bewertung von Einfamilienhäusern zu.

In der Regel kann der Verkehrswert mittels Gewichtungsfaktor aus Sach- und Ertragswert ermittelt werden. Unabhängig davon überprüft jedoch der Fachdienst für Grundstückschätzung, ob der auf diese Art ermittelte Verkehrswert einem mittleren Marktwert entspricht und im Veräußerungsfall erzielbar wäre.

Auch der Verkehrswert unbebauter Grundstücke richtet sich nach dem Marktwert. Er entspricht dem mittleren, unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis. Geschätzt wird er in der Regel auf Grund von Vergleichspreisen.

## **Auskünfte zur Schätzung**

Sie können die detaillierten Berechnungsgrundlagen bei den zuständigen Personen in Erfahrung bringen. Die vorliegenden, kurzen Erläuterungen können verständlicherweise nicht in alle Einzelheiten gehen, sollten es Ihnen aber erleichtern, bei Erklärungsbedarf gezielte Fragen stellen zu können. Wir danken für Ihr Verständnis.