

Grundstücksschätzungsverordnung * (SchäV)

vom 24. November 1992 (Stand 1. Januar 2024)

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Begriff

¹ Gegenstand der Bewertung sind die Grundstücke im Sinne von Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)¹⁾.

§ 2 Umfang der Schätzung

¹ Bestandteile und Einrichtungen, die zum Grundstück gehören, werden mit diesem zusammen bewertet.

§ 3 Gesamthafte Neuschätzung

¹ Jedes nichtlandwirtschaftliche Grundstück im Sinne von § 1 wird in der Regel spätestens nach 15 Jahren gesamthaft neu geschätzt. *

² Die Frist beginnt ungeachtet einer späteren Eröffnung in jenem Zeitpunkt zu laufen, in welchem die letzte gesamthafte Neuschätzung tatsächlich durchgeführt worden ist.

§ 4 * Neuschätzung auf Antrag *

¹ Der Steuerpflichtige ist berechtigt, bei ausserordentlichen und wesentlichen Verhältnissen, die bei der letzten Schätzung noch nicht berücksichtigt worden sind, eine Neuschätzung zu verlangen, insbesondere: *

1. bei einer Umzonung
2. wenn bei einem vermieteten Grundstück die Mietzinseinnahmen seit mindestens einem Jahr unter 75 % der bei der Schätzung des Ertragswertes angenommenen Einnahmen gesunken sind
3. bei neuen schwerwiegenden Immissionen
4. * wenn der bei der Handänderung unter unabhängigen Dritten bezahlte Kaufpreis unter dem steuerlichen Verkehrswert liegt

¹⁾ SR 210

§ 5 Neuschätzung von Amtes wegen *

¹ Eine Neuschätzung ist von Amtes wegen vorzunehmen, *

1. wenn ein als Einheit geschätztes Grundstück durch eine Handänderung aufgeteilt worden ist.
2. wenn ein Grundstück neu dem Baugebiet oder dem Nichtbaugebiet zugewiesen worden ist.
3. bei wesentlichen wertvermehrenden Um-, An- oder Neubauten.
4. wenn land- oder forstwirtschaftlich eingeschätzte Grundstücke der bisherigen Bewirtschaftungsart dauernd entfremdet worden sind.
5. wenn bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in wesentlichem Ausmass eine Umstellung auf Intensivkulturen erfolgt oder diese erheblich vermehrt oder vermindert worden sind.
6. wenn Bauten durch Brand oder Abbruch untergegangen sind.
7. * wenn die Gründe, die nach § 4 Ziff. 2 und Ziff. 3 zu einer Neuschätzung Anlass gegeben haben, weggefallen sind.
8. * wenn bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eine Wertveränderung wesentlichen Ausmasses aufgrund einer Änderung der Anleitung zur Verordnung über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes, Anhang zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB)¹⁾, stattgefunden hat.
9. * wenn der bei der Handänderung bezahlte Kaufpreis wesentlich vom Realwert abweicht.

§ 6 * Liegenschaftenschätzer

¹ Die Anstellung der Liegenschaftenschätzer erfolgt gemäss den personalrechtlichen Bestimmungen für das Staatspersonal.

§ 7 * Weisungsrecht

¹ Die Steuerverwaltung erlässt die zur einheitlichen Durchführung der Schätzungen notwendigen Weisungen. Diese sind vom zuständigen Departement zu genehmigen.

§ 8 Durchführung der Schätzung

¹ Die Neuerschätzung wird in der Regel durch einen einzelnen Schätzer vorgenommen. *

§ 9 Schätzung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke *

¹ Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, welche zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören, werden durch das Landwirtschaftsamt im Auftrag der Steuerverwaltung geschätzt. *

¹⁾ SR 211.412.110

2-3 ... *

§ 10 Mitwirkung der Grundeigentümer

¹ Die Grundeigentümer sind im Sinne von § 157 des Steuergesetzes (StG)¹⁾ zur Mitwirkung bei der Schätzung verpflichtet. Sie haben den Schätzern insbesondere Zugang zum Grundstück einschliesslich der Gebäude zu ermöglichen und auf Verlangen Kauf- und Bauabrechnungen vorzulegen.

§ 11 * Verfahren

¹ Das Schätzungsverfahren richtet sich sinngemäss nach § 142 ff. StG.

2. Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke**§ 12 Verkehrswert**

¹ Der Verkehrswert eines Grundstückes bestimmt sich aus der Gesamtheit aller wertbildenden Faktoren, wie Land- und Bauwert, rechtliche Gegebenheiten, Nutzungsmöglichkeiten, tatsächliche Eigenschaften, besondere Lage und Beschaffenheit.

² Der Verkehrswert wird in der Regel aus dem Ertrags- und dem Realwert ermittelt. Vorbehalten bleiben die Vorschriften von § 15 und § 17 bis § 19. *

§ 13 Ertragswert

¹ Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert des Grundstückes. Der Kapitalisierungssatz ist so festzulegen, dass er einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals und der Deckung der Unterhalts- und Betriebskosten für das Grundstück entspricht.

² Massgebend für die Berechnung des Kapitalisierungssatzes sind der vom zuständigen Departement festgelegte Zinsfuss und der objektbezogene Zuschlag. Der Zuschlag beträgt für: *

- | | |
|--|-------------|
| 1. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum | 1,5 – 2,5 % |
| 2. Mehrfamilienhäuser | 2,0 – 3,5 % |
| 3. Geschäftshäuser | 2,5 – 4,0 % |
| 4. Werkstätten und Fabriken | 3,0 – 8,0 % |

³ Im Rahmen der Bandbreiten bestimmt sich der Kapitalisierungssatz insbesondere nach Alter, Bauart und Bauzustand der Gebäude. Die tieferen Sätze werden vor allem bei neuen, die höheren bei alten oder baufälligen Häusern angewendet. *

¹⁾ RB 640.1

§ 14 Realwert

¹ Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Verkehrswert des Landes und dem Zustandswert der Baute, zuzüglich Baunebenkosten und Kosten der Umgebungsarbeiten.

² Zustandswert der Baute ist deren Neubauwert abzüglich ein der Altersentwertung und der technischen Entwertung entsprechender Minderwert. Dabei ist auch der schlechte oder überdurchschnittliche Unterhalt zu berücksichtigen.

³ Nach den gleichen Grundsätzen sind die Baunebenkosten sowie der Aufwand für die Umgebungsgestaltung zu bewerten.

§ 15 Gewichtung

¹ Bei Wochenend-, Ferien-, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Stockwerkeigentum und Gewerbe ist den tatsächlichen Verhältnissen durch unterschiedliche Gewichtung von Ertrags- und Realwert Rechnung zu tragen. *

² Diese Gewichtung ist nach der Formel

$$([m \times \text{Ertragswert}] + \text{Realwert}) / (m + 1) = \text{Verkehrswert}$$

vorzunehmen.

³ Der Gewichtungsfaktor (m) beträgt in der Regel bei: *

1.	Wochenend- und Ferienhäusern	0,0 – 0,5
2.	Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum	0,5 – 1,0
3.	Gewerbe	0,0 – 5,0

§ 16 Geschäftshäuser und Gewerbebetriebe

¹ Bei Geschäftshäusern und Gewerbebetrieben richtet sich der Verkehrswert in der Regel nach dem Mittel aus Ertrags- und Realwert. Der Ertragswert wird aus den effektiven oder erzielbaren Mieteinnahmen bestimmt.

§ 17 * Industriebauten

¹ Industrielle Grundstücke, welche ausschliesslich Fabrikationszwecken dienen und deren Wert durch diese Nutzungsart bestimmt wird, sind durch Punktierung des Realwertes zu schätzen. Die Punktzahl multipliziert mit dem Realwert ergibt den Verkehrswert.

² Bei der Punktierung werden folgende Kriterien bewertet:

1. Wirtschaftlichkeit der Produktionsstruktur
2. Standort, Verkehrserschliessung
3. Umsatzerwartungen, Absatzrisiken
4. Anderweitige Verwertbarkeit der Gesamtanlage
5. Verkäuflichkeit
6. Entwicklungsmöglichkeit

§ 18 * Mehrfamilienhäuser

¹ Bei Mehrfamilienhäusern richtet sich der Verkehrswert in der Regel nach dem Ertragswert.

² Der Ertragswert ergibt sich aus den effektiven oder erzielbaren Mieteinnahmen.

§ 19 Unüberbautes Land

¹ Der Verkehrswert unüberbauten Landes entspricht dem mittleren Preis, der in der Gegend für Land in ähnlicher Grösse, Lage, Beschaffenheit, Nutzungsmöglichkeit und Erschliessung unter normalen Verhältnissen bezahlt wird.

3. Schätzung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke**§ 20** Ertragswert

¹ Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden nach Massgabe des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht unter Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet. *

² Grundstücke oder Teile davon, die einem Betrieb mit gewerblichem Charakter dienen, sind als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke zu bewerten.

§ 21 Ermittlung des Ertragswertes

¹ Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach dem Anhang zur Verordnung des Bundesrates über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes)¹⁾ in der jeweils gültigen Fassung.

² ... *

§ 21a * Verkehrswert

¹ Der Verkehrswert land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke entspricht dem mittleren Preis, der in der entsprechenden Gegend für Land in ähnlicher Grösse, Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit unter normalen Verhältnissen bezahlt wird.

¹⁾ Heute: Anhang zur Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (SR 211.412.110). Der Anhang ist in der AS und der SR nicht publiziert. www.blw.admin.ch -> Instrumente -> Boden- und Pachtrecht -> Bodenrecht -> rechtliche Grundlagen -> Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes

4. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 22 Anwendung bisherigen Rechtes

¹ Schätzungsauslösende Tatsachen, welche sich vor Inkrafttreten dieser Verordnung verwirklicht haben, werden nach bisherigem Recht beurteilt.

² Werden Grundstücke gesamthaft neu geschätzt, weil die letzte Gesamtschätzung zehn oder mehr Jahre zurückliegt, finden in allen Fällen die Bestimmungen dieser Verordnung Anwendung.

§ 23 Wirksamkeit

¹ Der nach den Bestimmungen dieser Verordnung festgelegte Verkehrswert wird mit der Rechtskraft der Mitteilung wirksam. Für die Vermögenssteuer gilt § 24.

§ 24 * ...

§ 24a * Zwischenschätzung infolge Kleinsiedlungsverordnung

¹ Wer durch die Kleinsiedlungsverordnung (KSV)¹⁾ steuerrechtlich beschwert ist, kann eine Zwischenschätzung im Sinne von § 4 verlangen. Der Antrag kann nicht mehr zurückgezogen werden.

§ 25 * ...

¹⁾ RB 700.3

Änderungstabelle - Nach Paragraph

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Amtsblatt
Erlass	24.11.1992	01.01.1993	Erstfassung	51/1992
Erlasstitel	28.11.2023	01.01.2024	geändert	48/2023
§ 3 Abs. 1	04.12.2012	01.01.2013	geändert	49/2012
§ 3 Abs. 1	22.03.2016	01.01.2017	geändert	13/2016
§ 3 Abs. 1	28.11.2023	01.01.2024	geändert	48/2023
§ 4	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 4	28.11.2023	01.01.2024	Titel geändert	48/2023
§ 4 Abs. 1	28.11.2023	01.01.2024	geändert	48/2023
§ 4 Abs. 1, 4.	28.11.2023	01.01.2024	eingefügt	48/2023
§ 5	28.11.2023	01.01.2024	Titel geändert	48/2023
§ 5 Abs. 1	28.11.2023	01.01.2024	geändert	48/2023
§ 5 Abs. 1, 7.	11.12.2007	01.01.2008	geändert	50/2007
§ 5 Abs. 1, 7.	28.11.2023	01.01.2024	geändert	48/2023
§ 5 Abs. 1, 8.	22.03.2016	01.01.2017	eingefügt	13/2016
§ 5 Abs. 1, 9.	28.11.2023	01.01.2024	eingefügt	48/2023
§ 6	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 7	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 8 Abs. 1	14.12.2004	01.01.2005	geändert	50/2004
§ 9	22.03.2016	01.01.2017	Titel geändert	13/2016
§ 9 Abs. 1	22.03.2016	01.01.2017	geändert	13/2016
§ 9 Abs. 2	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 9 Abs. 2	22.03.2016	01.01.2017	aufgehoben	13/2016
§ 9 Abs. 3	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 9 Abs. 3	22.03.2016	01.01.2017	aufgehoben	13/2016
§ 11	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 12 Abs. 2	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 13 Abs. 2	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 13 Abs. 3	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 15 Abs. 1	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 15 Abs. 3	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 17	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 18	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 20 Abs. 1	21.10.2003	01.01.2004	geändert	42/2003
§ 20 Abs. 1	04.12.2012	01.01.2013	geändert	49/2012
§ 21 Abs. 2	21.10.2003	01.01.2004	aufgehoben	42/2003
§ 21a	04.12.2012	01.01.2013	eingefügt	49/2012
§ 24	04.12.2012	01.01.2013	aufgehoben	49/2012
§ 24a	03.08.2020	08.08.2020	eingefügt	32/2020
§ 25	03.08.2020	08.08.2020	aufgehoben	32/2020