Verordnung des Regierungsrates über die Steuerschätzung der Grundstücke (Schätzungsverordnung)

vom 24. November 1992

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Gegenstand der Bewertung sind die Grundstücke im Sinne von Artikel 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches¹⁾. Begriff

§ 2

Bestandteile und Einrichtungen, die zum Grundstück gehören, werden mit diesem zusammen bewertet. Umfang der Schätzung

§ 3

¹ Jedes Grundstück im Sinne von § 1 wird in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft neu geschätzt. Diese Frist wird durch allfällige Zwischenschätzungen gemäss den §§ 4 und 5 nicht berührt. Gesamthafte Neuschätzung

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

§ 4²⁾

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

1. bei einer Umzonung;

Zwischenschätzung auf Antrag

¹⁾ SR 210

²⁾ Fassung gemäss RRV vom 21. Oktober 2003, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2004.

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.

§ 5

Zwischenschätzung von Amtes wegen

Eine Zwischenschätzung 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;
- 7.¹⁾ wenn die Gründe, die nach § 4 Ziffern 2 und 3 zu einer Zwischenschätzung Anlass gegeben haben, weggefallen sind.

§ 6²⁾

Liegenschaftenschätzer

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

§ 7²⁾

Weisungsrecht

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

§ 8

Durchführung der Schätzung

³⁾Die Steuerschätzung wird in der Regel durch einen einzelnen Schätzer vorgenommen.

¹⁾ Fassung gemäss RRV vom 11. Dezember 2007, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2008.

²⁾ Fassung gemäss RRV vom 21. Oktober 2003, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2004.

³⁾ Fassung gemäss RRV vom 14. Dezember 2004, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2005.

§ 9

¹ Die Gemeindesteuerämter treffen nach Weisung der kantonalen Steuerverwaltung die erforderlichen Vorbereitungen für die Schätzung.

Mitwirkung der
Gemeinden

¹⁾² Die Politischen Gemeinden stellen der Schätzungskommission auf deren Verlangen eine ortskundige Person zur Verfügung.

¹⁾³ Sie orientieren die Steuerverwaltung rechtzeitig über alle in § 5 genannten Zwischenschätzungsgründe.

§ 10

Die Grundeigentümer sind im Sinne von § 157 des Steuergesetzes²⁾ 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.

Mitwirkung der
Grundeigentümer

§ 11¹⁾

Das Schätzungsverfahren richtet sich sinngemäss nach den §§ 142 ff. des Steuergesetzes²⁾.

Verfahren

II. Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke**§ 12**

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.

Verkehrswert

¹⁾² Der Verkehrswert wird in der Regel aus dem Ertrags- und dem Realwert ermittelt. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der §§ 15 und 17 bis 19.

§ 13

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.

Ertragswert

¹⁾ Fassung gemäss RRV vom 21. Oktober 2003, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2004.

²⁾ 640.1

¹⁾² Massgebend für die Berechnung des Kapitalisierungssatzes sind der vom zuständigen Departement festgelegte Zinsfuss und der objektbezogene Zuschlag. Der Zuschlag beträgt für:

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

¹⁾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.

§ 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⁾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

$$\frac{[m \times \text{Ertragswert}] + \text{Realwert}}{m + 1} = \text{Verkehrswert}$$

vorzunehmen.

¹⁾¹ Fassung gemäss RRV vom 21. Oktober 2003, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2004.

¹⁾ Der Gewichtungsfaktor (m) beträgt in der Regel bei:

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

§ 16

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.

Geschäftshäuser
und Gewerbe-
betriebe

§ 17¹⁾

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

Industriebauten

² Bei der Punktzahl werden folgende Kriterien bewertet:

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

§ 18¹⁾

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

Mehrfamilien-
häuser

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

§ 19

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.

Unüberbautes
Land

¹⁾ Fassung gemäss RRV vom 21. Oktober 2003, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2004.

III. Schätzung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

§ 20

Ertragswert

¹⁾ Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden nach Massgabe des bürgerlichen Bodenrechtes von Bund und Kanton 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)²⁾ in der jeweils gültigen Fassung.

¹⁾²⁾ ...

IV. 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

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

¹⁾ Fassung gemäss RRV vom 21. Oktober 2003, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2004.

²⁾ SR 211.412.123

§ 24

¹ Für die Vermögenssteuer der Veranlagungsperioden 1995/96 und 1997/98 erfolgt eine gestaffelte Inkraftsetzung, wenn sich der Verkehrswert beziehungsweise der Vermögenssteuerwert gemäss § 13 der Verordnung zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern¹⁾ bei der erstmaligen Schätzung nach dieser Verordnung im Vergleich zum letzten Verkehrswert um mehr als 50 % erhöht:

Vermögenssteuer

1. darüber hinausgehende Wertsteigerungen bis 250 % werden gleichmässig auf die folgenden zwei Steuerperioden verteilt;
2. Wertsteigerungen über 250 % werden in der anschliessenden Steuerperiode erfasst.

² Verändert sich der Verkehrs- beziehungsweise der Vermögenssteuerwert während der Staffelungsdauer durch eine Zwischenschätzung, ist bis zu deren Ablauf dieser aktualisierte Wert für die Berechnung der Raten massgebend.

³ Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Grundstücke, die zum Ertragswert geschätzt werden.

⁴ Bei Handänderungen ist für den Erwerber stets der volle Verkehrs- oder Vermögenssteuerwert massgebend.

§ 25

Diese Verordnung ersetzt die Verordnung des Regierungsrates betreffend die Steuerschätzung der Liegenschaften vom 4. März 1981 und tritt auf den 1. Januar 1993 in Kraft.

Inkrafttreten

¹⁾ 640.11