



Kantonales Steueramt
Finanzdepartement des Kantons St.Gallen

Die Steuerwerte Ihres Grundstücks

Erläuterungen

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Steuerwerte von Grundstücken werden durch Experten des Fachdienstes für Grundstückschätzung bei der Gebäudeversicherung geschätzt und vom Gemeindesteueramt 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 Versicherungswerte geschätzt, bei welchen es sich um reine Kostenwerte und nicht um Marktwerte handelt.

Ohne Neubeurteilung der Schätzung, d.h. ohne Besichtigung durch Fachpersonen, werden die Steuerwerte schon vor Ablauf von zehn Jahren an die Entwicklung der Marktpreise angepasst, wenn sich diese um mehr als zehn Prozent verändert haben.

Wenn eine Grundstückschätzung 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 STEUERAMT

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. Als Eigenmietwert wird er erst in der Steuerveranlagung herabgesetzt.

Der **Verkehrswert** ist massgebend für die Vermögensteuer 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 entspricht dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden. Bei Neu-, Um- und Anbauten, für die noch keine Schätzung besteht, erfolgt ein Zuschlag zur geltenden Schätzung in der Höhe von 80 Prozent der Neu-, Um- und Anbaukosten.

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 kantonaler Grundstückbewertungsexperten und der Schätzungsexperten-Kammer des Schweizerischen Verbandes der Immobilien-Treuhänder. Es kann beim Bündner Buchvertrieb, Rossbodenstrasse 33, 7000 Chur gekauft werden.

Das Handbuch ist auf gesamtschweizerisch gebräuchliche Schätzungsnormen für die individuelle Beurteilung von Grundstücken ausgerichtet. 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 Grundstücksschätzung um eine komplexe Bewertung durch Experten handelt, können in diesem Kurzbeschreibung nicht alle fachtechnischen Details erläutert werden. Für Einzelheiten können Sie allenfalls das erwähnte «Schätzerhandbuch» zu Rate ziehen oder mit den unter ***IV. Auskünfte zur Schätzung*** genannten Fachpersonen Kontakt aufnehmen.

Erläuterungen zum Aufbau der Schätzung

I. Mietwert

Der Mietwert ergibt sich aus einer Bewertung nach marktkonformen Gesichtspunkten. Geschätzt 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.

II. Verkehrswert

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

1. Realwert

Der Realwert 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 Realwert ist ein Kostenwert und entspricht den Reproduktionskosten zum Zeitpunkt der Schätzung.

2. Ertragswert

Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten 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).

3. Berechnung Verkehrswert

Im Gegensatz zum Realwert (Kostenwert) handelt es sich beim Verkehrswert um einen 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 Realwert 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 Real- 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 unüberbauter 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.

III. Bemerkungen

Unter dieser Rubrik erhalten Sie gegebenenfalls Hinweise darauf, dass die Schätzung der Steuerwerte infolge besonderer Verhältnisse nicht nach den üblichen Regeln vorgenommen werden konnte oder andere Besonderheiten vorliegen.

IV. 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.