

Weisungen SchG - Bewertung NL GRDST m. Bauten

Inhaltsverzeichnis

IV / 1	Allgemeines
IV / 2	Basisobjekt
IV / 3	Einfamilienhaus
IV / 4	Stockwerkeigentum
IV / 5	Mehrfamilienhaus
IV / 6	Zweitobjekt
IV / 7	Wohn-/Geschäftshaus, Geschäftshaus
IV / 8	Gastgewerbe
IV / 9	Anlage für Freizeit/Sport
IV / 10	Gewerbeobjekt
IV / 11	Industrie und Grossgewerbe
IV / 12	Transportanlage
IV / 13	Ver- und Entsorgungsanlage
IV / 14	Öffentliches Objekt
IV / 15	Baurecht
IV / 16	Unvollendetes Objekt

Sachregister

A

Anlage für Freizeit/Sport, Objektart 23, IV / 9

B

Basisobjekt, IV / 2

Baurechtnehmer, IV / 15

Baurechtsbaute, IV / 15

Baurechtsnutzung, IV / 15

Bereinigungen, IV / 2

Bewertungsregeln, IV / 1

E

Einfamilienhaus (EFH), Objektart 10, IV / 3

Ertragswert, IV / 2

G

Gastgewerbe, Objektart 22, IV / 8

Gewerbeobjekt, Objektart 24, IV / 10

I

Industrie und Grossgewerbe, Objektart 25, IV / 11

K

Katasterschätzung, IV / 1

Katasterwert, IV / 2

M

Mehrfamilienhaus (MFH), Objektart 12, IV / 5

Ö

Öffentliches Objekt, Objektarten 30 - 33, IV / 14

R

Realwert, IV / 2

S

Stockwerkeigentum (StWE), Objektarten 11, 14, 16 und 21, IV / 4
Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken, IV / 2

T

Transportanlage, Objektart 24, IV / 12

U

Unvollendetes Objekt, IV / 16

Ü

Überbaute Grundstücke (NL), IV / 1

V

Versorgungs- und Entsorgungsanlage, Objektart 34, IV / 13

W

Wohn-/Geschäftshaus und Geschäftshaus, Objektart 20, IV / 7

Z

Zweitobjekt, Objektarten 13 und 14, IV / 6

Allgemeines

1. Begriff

Für die Katasterschätzung gilt das Grundstück als überbaut, wenn Dauerbauten darauf stehen, die sich im Eigentum der Grundeigentümerschaft befinden.

Befinden sich auf einem Grundstück ausschliesslich Anlagen (Park-/Lagerplätze, Grünpark usw.) oder Kleinbauten (Neuwert unter CHF 5'000), so wird der Katasterwert nach Register III - nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ohne Bauten - geschätzt.

Die Abgrenzung landwirtschaftliche/nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ist in Register V - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - geregelt

2. Bewertungsregeln

Gemäss § 17 SchG entspricht der Katasterwert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke dem Verkehrswert.

Gemäss anerkannten Schätzungsregeln wird der Katasterwert in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt. Der Realwert wird mit Eins gewichtet. Die Gewichtung des Ertragswertes richtet sich nach Objektart, Marktlage, Nutzung usw. Ist der Ertragswert höher als der Realwert, entspricht der Katasterwert dem Ertragswert.

Grundstücke, deren Ertragswert nicht zuverlässig ermittelt werden kann, sind auf der Grundlage des Realwertes zu schätzen. Dies kann zutreffen für:

- Grossgewerbe
- Industrie
- öffentliche Objekte
- Transportanlagen
- Freizeit und Sport

Basisobjekt

1. Realwert

Der Realwert wird aus der Summe folgender Teilwerte ermittelt:

- + Neuwert der Bauten (BKP 2)
- + Nicht im Bauwert enthaltenen Anlagen (BKP 3)
- + Umgebungskosten (BKP 4)
- + Baunebenkosten (BKP 5)
- = **Neuwert**
- Wertminderung aller Neuwerte
- = **Zeitwert**
- + Landwert
- = **Realwert**

1.1 Neuwert der Bauten (BKP 2)

Als Neuwert der Bauten gelten die mittleren ortsüblichen Kosten (Wiederbeschaffungswert), die für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes zum Zeitpunkt des massgebenden Bewertungsstichtages erforderlich wären.

Gebäudeversicherungswert als Grundlage

In der Regel wird der Neuwert der Baute von der Gebäudeversicherung übernommen. Ist keine Gebäudeversicherungsschätzung vorhanden, oder kann auf eine solche nicht abgestellt werden, ist der Gebäudewert festzulegen.

Kubisches Ausmass

Dieses wird in der Regel nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ermittelt.

1.2 Nicht im Bauwert enthaltene Anlagen (BKP3)

Als nicht im Bauwert enthalten, gelten Anlagen, Gebäude und Gebäudeteile wie:

- Bestandteile
- Investitionen (Mieterschaft/Käuferschaft)

1.3 Umgebung (BKP 4)

Die Umgebungskosten, wie Werkleitungen, Gartenanlagen, Plätze-Wege, werden in der Regel pauschal in % des Neubauwertes geschätzt.

1.4 Baunebenkosten (BKP 5)

Die Baunebenkosten, wie Gebühren, Abgeltungen, Finanzierungs-/Begründungskosten, werden in der Regel pauschal in % des Neubauwertes geschätzt.

1.5 Rechte und Lasten

Grössere Werte von Rechten und Lasten, mit Ausnahme der Personaldienstbarkeiten (Wohnrecht, Nutzniessung, Schleiss), der vorgemerkten persönlichen Rechte (Art. 959 ZGB) und der Grundpfandrechte (§ 2 SchV), sind im Realwert auf-/abzurechnen.

1.6 Wertminderung

Bei der Wertminderung handelt sich um die wertmässige Einbusse, die der Neuwert seit der Erstellung zufolge Abnützung, Veralterung, Mängel und Schäden erlitten hat. Im Normalfall kommt die Höhe der Wertminderung somit dem Betrage gleich, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglichen Neuwertzustand zu versetzen.

Da der Katasterwert für einen längeren Zeitraum Gültigkeit hat und in der Regel als Fortführungswert berechnet wird, sind sofort notwendige bauliche Investitionen wie Heizkesselerersatz, Flachdachreparatur, bei der Wertminderung nicht zu berücksichtigen.

Die Wertminderung wird pauschal in % vom Neuwert abgerechnet.

1.7 Landwert

Der Landwert beträgt in der Regel 80-100% des grundstückbezogenen Verkehrswertes (§ 7 Abs. 1 SchV).

Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Teilflächen sind nach den im Register V - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke - festgehaltenen Ansätzen separat zu bewerten.

Der Landrichtwert entspricht dem durchschnittlichen Wert, der aufgrund umfassender Erhebungen festgesetzt wird. Er bezieht sich auf erschlossene Grundstücke in der Bauzone erster Etappe.

Vom Landrichtwert abgeleitet wird der grundstückbezogene Verkehrswert.

Ist kein Landrichtwert bekannt, oder wird er im Einzelfall den Verhältnissen nicht gerecht, wird der grundstückbezogene Verkehrswert nach der Lageklassenmethode berechnet.

Die Lageklassenmethode basiert auf der Erkenntnis, dass der Landwert in einem bestimmten Verhältnis zum Gesamtneuwert von Bauten und Nebenkosten steht, wobei Lage, mögliche oder tatsächliche Nutzung und Qualität des Grundstückes berücksichtigt werden. Anhand der ermittelten Lageklassenzahl kann der zutreffende Prozentsatz der Landwerttabelle entnommen werden. Der so ermittelte Landwert gilt für die Fläche des massgebenden Landbedarfs. Der massgebende Landbedarf ist die nach den Bauvorschriften notwendige Grundstücksfläche für ein bestimmtes Objekt. Ist die effektive Fläche kleiner als der massgebende Landbedarf, gilt der ermittelte Landwert für die effektive Fläche.

1.8 Berechnung des Landwertes für Mehrflächen

Man unterscheidet Mehrflächen, die in den Realwert einzubeziehen sind und solche, die einen eigenen Katasterwert (separate Schätzeinheit) aufweisen.

In den Realwert einzubeziehende Mehrflächen (Mehrumschwung)

Es handelt sich hier um erweiterten Umschwung. Form und Grösse lassen keine weitere Überbauung zu. Solche Mehrflächen werden in der Regel zu dem für den massgebenden Landbedarf geltenden Quadratmeterpreis eingesetzt. Weicht der Wert von Teilflächen wesentlich vom Richtpreis ab, gelten differenzierte Ansätze.

Nicht in den Realwert einzubeziehende Mehrflächen (Landreserve)

Es handelt sich hier um Grundstückteile, die im Prinzip abgetrennt und einer eigenen Nutzung zugeführt werden können, wie Landreserven, land- oder forstwirtschaftliche Teilflächen. Diese werden wie autonome Grundstücke bewertet und im Anschluss an die Schatzungsberechnung des überbauten Teils aufgeführt.

Grundstückanteile mit Katasterwert Null

Grundstückanteile wie Verkehrsflächen die mehreren Grundstücken dienen, Gewässer, unkultivierte Gebiete, werden mit Katasterwert Null bewertet. Allfällige Wertanteile sind im Wert der Hauptfläche einzurechnen.

2. Ertragswert

Gemäss § 20 SchG entspricht der Ertragswert überbauter Grundstücke dem kapitalisierten jährlichen Rohertrag (Jahresmietwert).

Spezielle Objektarten (öffentliche Objekte, Grossindustrie, Transportanlagen), bei denen der Ertrag nicht zuverlässig ermittelt werden kann, sind auf der Grundlage des Realwerts zu schätzen.

2.1 Jahresmietwert

Der Jahresmietwert entspricht den geschätzten, jährlichen Bruttoeinkünften des Gesamtgrundstückes. Als Bruttoeinkünfte gelten die nachhaltig erzielbaren jährlichen Einkünfte (Rohertrag/Bruttomiettertrag) ohne Abzug von Unterhalts- und Verwaltungskosten, Zinsen, Abschreibungen und Steuern. Die Mietnebenkosten für Heizung, Warmwasser, Lift, Hauswartung usw. dürfen im Rohertrag nicht enthalten sein.

Weichen vertraglich belegte Mieterträge erheblich vom Jahresmietwert ab, sind temporäre Mehr-/Minderwerte als Bereinigung beim Katasterwert auf-/abzurechnen.

Jahresmietwert Wohnen

Die Bewertung von Wohnungen und anderen bewohnbaren Nebenräumen erfolgt nach der „Nettoflächenmethode“. Diese Berechnung ist vorzunehmen, wenn keine Mieterträge bekannt oder die ausgewiesenen Mieterträge nicht ortsüblich sind. In Einzelfällen kann der Jahresmietwert pauschal bewertet werden.

Jahresmietwert Laden, Dienstleistungen, Gewerbe, Lager

Die Bewertung von Laden-, Büro-, Gewerbe-, Lager- und anderen Flächen wird in der Regel aufgrund der vorhandenen Nettofläche vorgenommen. Diese Berechnung ist vorzunehmen, wenn keine Mieterträge bekannt oder die ausgewiesenen Mieterträge nicht ortsüblich sind. Garagen, Einstell- und Abstellplätze werden je Platz bewertet. In Einzelfällen kann der Jahresmietwert pauschal bewertet werden.

Jahresmietwert Reklamewände, Schaukästen, Mobilfunkantennen usw.

Die Mietwerte für Plakatwände, Reklametafeln, Schaukästen, Mobilfunkantennen sind in die Ertragswertberechnung einzubeziehen.

Jahresmietwert Gastgewerbe (Objektart 22)

In den Ertragswert eingeschlossen werden alle Einkünfte, die direkt aus dem Betrieb zu erzielen sind, insbesondere für: Abgabe von Speisen und Getränken, Logis, Warenverkauf. Vertraglich ausgewiesene Mietzinse sind auf Ortsüblichkeit zu prüfen. Zur Kontrolle dienen Vergleiche mit vermieteten Läden. Dabei ist die Verzinsung der im Gastgewerbe notwendigen höheren Kosten (Sanitär, Lüftung, Ausbau) mitzubersichtigen. In besonderen Fällen kann das Benotungssystem im Anhang (Kap. VI/5, Mietwert) als Hilfsmethode angewendet werden. Sind keine Mieterträge bekannt oder die ausgewiesenen Mieterträge nicht ortsüblich, so gelten für die Mietwertfestsetzung die Hilfswerte im Anhang (Kap. VI/5, Mietwert). Nicht direkt dem Betrieb dienende Anteile wie Läden, Büro, Wirtwohnung usw. sind nach der entsprechenden Objektart zu bewerten.

Jahresmietwert nicht im Bauwert enthaltener Anlagen

Die Verzinsung (Mietwert) der im Realwert unter „nicht im Bauwert enthaltenen Anlagen“ erfassten Werte (BKP 3, Mieterinvestitionen, Bestandteile/Zugehör) ist beim massgebenden Jahresmietwert mitzubersichtigen.

2.2 Kapitalisierung

Kapitalisierung ist die Berechnung des Ertragswertes aus dem Jahresmietwert und dem zutreffenden Kapitalisierungssatz.

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus Kapital- und Bewirtschaftungskosten. Der Zinssatz der Kapitalkosten entspricht dem Zinssatz für 1. Hypotheken (Althypothek LUKB). Bei Mietwertfestsetzungen anhand der Jahresnormmietwerte sind die diesen zu Grunde gelegten Zinssätze massgebend. Bei Objekten mit bevorzugter, zinsgünstiger Finanzierung (Subventionen, Sonderkonditionen, Genossenschaftsanteile, Stiftungen, usw.) sind die Besonderheiten entsprechend zu berücksichtigen (kleinerer Kapitalkostensatz, tieferer Ertragswertfaktor usw.). Bewirtschaftungskosten (Eigentümerlasten) sind Betriebs-, Unterhalts-, Verwaltungskosten, Risiko für Abschreibungen und Mietzinsausfälle. Die Zuschläge sind im Anhang (Kap. VI/6, Kapitalisierung) aufgelistet.

2.3 Ertragswertberechnung

Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Jahresmietwert.

Formel

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Jahresmietwert} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

3. Katasterwert

Der Katasterwert ist ein nach anerkannten Regeln der Schätzungstechnik unter Verwendung von pauschalen Wertansätzen ermittelter Verkehrswert. Er entspricht dem durchschnittlichen Wert, der nach den Erkenntnissen des Grundstückverkehrs Schätzungsgegenständen von ähnlicher Lage und Beschaffenheit während einer angemessenen Zeitspanne zukommt (§ 18 Abs. 1 SchG).

Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielten Preise (z.B. Kauf unter Verwandten, Liebhaber- oder ähnliche Ausnahmepreise) sind nicht zu berücksichtigen (§ 18 Abs. 2 SchG).

Der Katasterwert wird in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt, darf jedoch nie tiefer sein als der Ertragswert.

Spezielle Objektarten (öffentliche Objekte, Grossindustrie, Transportanlagen, Anlagen für Freizeit und Sport), bei denen der Ertrag nicht zuverlässig ermittelt werden kann, sind auf der Grundlage des Realwerts zu schätzen. Die Kriterien des Katasterwert-Ansatzes sind im Anhang (Kap. VI/7, Katasterwert) aufgeführt.

3.1 Gewichtung Realwert

Der Realwert wird mit **Eins** gewichtet.

3.2 Gewichtung Ertragswert

Die Gewichtungszahl des Ertragswertes (Ertragswertfaktor) ist abhängig von Objektart, Marktlage und vom Verhältnis des Ertragswertes zum Realwert. Die Ertragswertfaktoren (EWF) sind im Anhang (Kap. VI/7, Katasterwert) aufgelistet.

Formel

$$\text{Katasterwert} = \frac{\text{Realwert} + (\text{EWF} \times \text{Ertragswert})}{(1 + \text{EWF})}$$

4. Bereinigungen

Sofort notwendige Investitionen wie Heizkesselerersatz, Flachdachreparatur usw. sind nicht abzurechnen.

Sind grössere Aufwendungen für Sicherungen, Altlasten usw. anstehend, die nach Beseitigung der Mängel eine Revision der Katasterschätzung auslösen, werden die geschätzten Kosten am Schluss abgerechnet.

Weichen vertraglich belegte Mieterträge für längere Zeit erheblich vom Jahresmietwert ab, sind temporäre Mehr-/Minderwerte als Bereinigung beim Katasterwert auf-/abzurechnen.

5. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Der Katasterwert von subjektiv dinglich verbundenen Grundstücken wird separat berechnet. Der Wert wird anteilmässig auf die herrschenden Grundstücke verteilt und in deren Schätzungsentscheiden separat ausgewiesen.

Einfamilienhaus (EFH), Objektart 10

1. Begriff

Das Einfamilienhaus enthält in der Regel nur eine Wohnung. Beträgt der Jahresmietwert einer zusätzlichen Wohnung (Einliegerwohnung) oder von Gewerbe-/Geschäftsraum weniger als 1/3 des Gesamtjahresmietwertes gilt das Objekt trotzdem als Einfamilienhaus.

Ist der Anteil der zusätzlichen Einheiten jedoch grösser als 1/3 des Gesamtjahresmietwertes, ist das Grundstück nach der entsprechenden Objektart zu bewerten und der Objektartencode entsprechend zu ändern (12 Mehrfamilienhaus, 20 Geschäftshaus, 24 Gewerbebaute).

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

3.1 Jahresmietwert

Als Jahresmietwert gilt der mittlere ortsübliche Mietzins, der für ein ähnliches Objekt in ähnlicher Lage aufzubringen wäre.

Der Jahresmietwert wird festgesetzt. Das Vorgehen (Mietwertfestsetzung, Objektartenzuschlag, Realwertzinskontrolle) ist im Anhang (Kap. VI/5, Mietwert) beschrieben.

3.2 Kapitalisierung

Analog Basisobjekt

3.3 Ertragswertberechnung

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Stockwerkeigentum (StWE), Objektart 11, 14, 16 und 21

1. Begriff

Beim Stockwerkeigentum handelt es sich um rechtlich besonders ausgestaltetes Miteigentum (Art. 712 lit. a-t ZGB).

Die Miteigentumsanteile, d.h. die Anteile am Gesamtwert der Liegenschaft sind im Grundbuch als Wertquoten angegeben. Die Miteigentumsanteile beim StWE sind bestimmte, örtlich abgegrenzte und genau umschriebene Räume (Sonderrecht).

Beim StWE handelt es sich um ein Grundstück, welches selbständig veräussert, verpfändet und mit andern dinglichen Rechten belastet werden kann.

2. Bewertung

Kann ein massgebender Mietwert ermittelt werden, wird der Katasterwert analog dem Basisobjekt (Mischwertmethode) ermittelt.

Kann der massgebende Mietwert nicht zuverlässig ermittelt werden und ist er von untergeordneter Bedeutung, so wird der Katasterwert ohne Einbezug des Ertragswertes ermittelt (Katasterwert in Prozenten des Realwertes).

3. Realwert

3.1 Realwert des Stammgrundstückes

Der Gesamtrealtwert des Stammgrundstückes wird analog dem Basisobjekt ermittelt. Beim Gebäudeneuwert (BKP 2) und bei den Baunebenkosten (BKP 5) sind meist höhere Werte als beim Basisobjekt vorhanden (Schallschutz, Ausbaustandard, Stockwerkbegründung, Grundbuch usw.).

3.2 Realwert des StWE-Grundstückes

Grundsätzlich ist der Realwert des StWE-Grundstückes der aufgrund der Wertquote vom Gesamtrealtwert errechnete Betrag.

Bedeutung der Wertquote

Die im Begründungsakt festgesetzten Wertquoten sind für die Schatzungsbehörde verbindlich. Es ist möglich, dass die festgelegten Quoten zu falschen Realwerten führen, da keine gesetzlichen Bestimmungen die Berechnung der Wertquoten regeln. Wesentliche Wertdifferenzen können auf- respektive abgerechnet werden.

Nicht in der Wertquote enthaltene Anlagen und Bestandteile

Stockwerkeigentumsgrundstücke können beliebig umgestaltet werden. So geschaffene Mehr-/Minderwerte sind in den Wertquoten nicht berücksichtigt (zusätzliche Küchen- und Sanitäreinbauten, Cheminée, bessere Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Laden- und Schaltereinrichtungen, Praxis- und Spezialeinbauten, usw.). Wesentliche Mehr-/Minderwerte sind im Realwert auf-/abzurechnen.

Wertminderung

Weicht das wirtschaftliche Alter eines StWE-Grundstückes stark vom wirtschaftlichen Alter des Stammgrundstückes ab (Renovation, vernachlässigter Unterhalt usw.), ist die Differenz zum Normalzustand auf- beziehungsweise abzurechnen.

4. Ertragswert

4.1 Jahresmietwert

Als Jahresmietwert gilt der mittlere ortsübliche Mietzins, der für ein ähnliches Objekt in ähnlicher Lage aufzubringen wäre.
Der Jahresmietwert wird festgesetzt. Das Vorgehen (Mietwertfestsetzung, Objektartenzuschlag) ist im Anhang (Kap. VI/5, Mietwert) beschrieben.

4.2 Kapitalisierung

Analog Basisobjekt

4.3 Ertragswertberechnung

Analog Basisobjekt

5. Katasterwert

Analog Basisobjekt

6. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

7. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Mehrfamilienhaus (MFH), Objektart 12

1. Begriff

Das Mehrfamilienhaus ist ein Gebäude mit mehreren Wohnungen. Beträgt der Jahresmietwert anderer Nutzungen (Geschäft/Gewerbe) mehr als 1/3 des Gesamtjahresmietwertes, ist das Grundstück nach der entsprechenden Objektart zu bewerten. Der Objektartencode ist zu ändern (20 Geschäftshaus, 24 Gewerbebaute).

2. Bewertung

In der Regel erfolgt die Bewertung analog dem Basisobjekt. Handelt es sich um Objekte mit bevorzugter, zinsgünstiger Finanzierung (Subventionen, Sonderkonditionen, Genossenschaftsanteile, Stiftungen, usw.) sind die Besonderheiten entsprechend zu berücksichtigen (kleinerer Kapitalkostensatz, tieferer Ertragswertfaktor, usw.).

3. Realwert

Analog Basisobjekt

4. Ertragswert

Analog Basisobjekt

5. Katasterwert

Analog Basisobjekt

6. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

7. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Zweitobjekt, Objektart 13 und 14

1. Begriff

Das Zweitobjekt ist ein Objekt, das in der Regel als Wochenend- und/oder Ferienobjekt benützt wird. Es kann sowohl Einfamilien-, Mehrfamilienhaus oder Stockwerkeigentum sein und von der Eigentümerschaft genutzt, zeitweise oder dauernd an Dritte vermietet sein.

Merkmale des Zweitobjektes können ein einfacher technischer Standard (Küchenausstattung, fehlende Waschküche, bescheidene Sanitärräume, einfaches Heizsystem) sowie geringe Raumgrössen im Schlafbereich sein.

2. Realwert

Analog Basisobjekt (IV/2)

Als Besonderheiten sind zu beachten:

Neuwerte: Infolge sehr kompakter Bauart und/oder erheblicher lagebedingter Bauerschwernisse können die Erstellungskosten unverhältnismässig hoch sein. Kubikmeterwerte in doppelter Höhe von „Normalobjekten“ sind im Einzelfall möglich (erschwerte Materialanlieferung).

Wertminderung:

Zufolge unterdurchschnittlicher Bauqualität, besonderer Lage und der Wechselnutzung kann die Lebensdauer kürzer sein als bei „Normalobjekten“.

3. Ertragswert

Der Ertragswert ist stets miteinzubeziehen.

3.1 Jahresmietwert (JMVW)

Grundsätzlich ist die Marktmiete wie beim Einfamilienhaus oder beim Stockwerkeigentum zu ermitteln.

3.2 Kapitalisierung

Analog Basisobjekt

Ertragswertberechnung

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Wohn-/Geschäftshaus, Geschäftshaus, Objektart 20

1. Begriff

Das Wohn-/Geschäftshaus oder das Geschäftshaus ist ein Objekt mit vermieteten oder selbstgenutzten Wohnungen, Ladenlokalen, Büros, Ateliers, Praxen, usw.

Beträgt der Jahresmietwert „Wohnen“ mehr als 2/3 des Gesamtjahresmietwertes, ist das Grundstück als Mehrfamilienhaus zu bewerten (Objektart 12).

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Gastgewerbe, Objektart 22

1. Begriff

Als gastgewerbliche Objekte gelten Betriebe, die öffentlich zugänglich sind und

- Speisen und Getränke zum Genuss an Ort und Stelle anbieten,
- Gäste beherbergen,
- Unterhaltung, verbunden mit der Abgabe von Getränken bieten.

1.1 Nach gastgewerblichen Normen sind zu schätzen

- Gasthof, Quartierrestaurant
- Speiserestaurant
- Tea Room und Café
- Spezialitätenrestaurant
- Schnellimbissrestaurant
- Bergrestaurant
- Pub, Bar, Nachtclub
- Saalbetrieb
- Beherbergungsbetriebe (Hotel, Motel, Garni-Hotel)

Als Merkmal dient die vom Kantonalen Amt für das Gastgewerbe ausgestellte Bewilligung gemäss § 6 Gastgewerbegesetz.

Alle nach den gastgewerblichen Normen zu schätzenden Objekte weisen den Objektartencode 22 auf.

1.2 Nicht nach gastgewerblichen Normen zu schätzen

Alle Betriebe, die nicht eindeutig unter 1.1 einzuordnen sind werden nicht nach gastgewerblichen Normen geschätzt, insbesondere:

- Vereins- und Klubwirtschaft
- Kantine- Festwirtschaft
- Berg- und Campingwirtschaft
- Privatpension

- Gelegenheitswirtschaft (Besenbeiz)
- Jugendherberge
- Verpflegungsstand (Take away)
- Betriebs- und Schulkantine
- Bauplatzkantine
- Getränke- und Speiseautomat
- Jugendlokal
- Vermieten von Privatzimmern

Als Merkmal dienen die vom Kantonalen Amt für Gastgewerbe ausgestellten Bewilligungen oder Ausnahmen gemäss §§ 3 und 6 Gastgewerbegesetz.

Die nicht nach den gastgewerblichen Normen zu schätzenden Objekte dürfen nicht den Objektartencode 22 aufweisen.

Betriebseinheit

Zu einem Gastgewerbebetrieb gehören oft mehrere Grundstücke, die zusammen eine Betriebseinheit bilden. Daher sind Real- und Ertragswert der Nebengrundstücke dem Hauptgrundstück zuzurechnen.

Die Nebengrundstücke werden zwar in den Schätzungsakten aufgeführt, weisen aber als Wert die Zahl 0 auf sowie den Vermerk „Katasterwert in Grundstück Nr. enthalten“.

Umfang der Schätzung

Die Schätzung umfasst die Gesamtliegenschaft mit Rechten und Bestandteilen. Investitionen der Mieterschaft (Ausbau usw.) sind in die Bewertung einzurechnen.

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigung

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Anlage für Freizeit/Sport, Objektart 23

1. Begriff

Unter diese Kategorie fallen Grundstücke, die im weitesten Sinne der sportlichen Betätigung und/oder der Freizeitbeschäftigung (Hobby) dienen.

Anlagen für Freizeit und Sport:

- Gebäude und Freianlagen für Sportausübung
- Schiessanlagen
- Badeanstalten
- Camping
- Vereinslokale, Jagdhütten
- Bergwirtschaften, sofern nicht unter Gastgewerbebetriebe fallend
- Jugendherbergen
- Golfanlagen

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

Ohne Einbezug des Ertragswertes

In der Regel wird kein Ertragswert ermittelt.

Mit Einbezug des Ertragswertes

Wird eine Anlage kommerziell betrieben und kann ein relevanter Mietwert festgesetzt werden, erfolgt die Bewertung analog Basisobjekt.

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigung

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Gewerbeobjekt, Objektart 24

1. Begriff

Das Gewerbeobjekt ist ein Gebäude, dessen Hauptnutzung vorwiegend in der Vermietung oder Eigennutzung von Gewerberäumen, Lagerflächen, Parkhaus, usw. besteht.

Beträgt der Jahresmietwert der Wohnnutzung mehr als 2/3 des Gesamtjahresmietwertes, ist das Grundstück nach der entsprechenden Objektart zu bewerten. Der Objektartencode ist zu ändern (10 Einfamilienhaus, 12 Mehrfamilienhaus).

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Industrie und Grossgewerbe, Objektart 25

1. Begriff

Grossgewerbe und Industrieobjekte sind Anlagen, die der Produktion, Verarbeitung oder Lagerung dienen.

Beträgt der Jahresmietwert der Wohnnutzung mehr als 2/3 des Gesamtjahresmietwertes, ist das Grundstück nach der entsprechenden Objektart zu bewerten. Der Objektartencode ist zu ändern (12 Mehrfamilienhaus).

In der Schätzung enthalten sind die Betriebsgebäude und Anlagen (Werk-, Lager-, Umschlag-, Parkplätze usw.) mit der zugehörigen Infrastruktur (Hygiene, Klima, Ver- und Entsorgung, Lager und Verwaltung), Nebenkosten.

Nicht zu schätzen sind die Produktionsanlagen und die zugehörigen Aggregate sowie die beweglichen Teile der Transportanlagen für die Produktion innerhalb und ausserhalb der Gebäude.

Kann ein Jahresmietwert ermittelt werden, sind auch grössere Industrie- und Gewerbeanlagen nach der Mischwertmethode analog Gewerbeobjekte (Objektartencode 24) zu bewerten.

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

Analog Basisobjekt

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Transportanlage, Objektart 24

1. Begriff

Transportanlagen sind privat- und öffentlichrechtlich betriebene feste Anlagen zur Beförderung von Menschen, Tieren und Waren.

Öffentlichrechtliche Transportanlagen sind nur dann zu schätzen, wenn sie besteuert werden. Andernfalls erfolgt die Schätzung gemäss § 7 Absatz 2b SchG auf Antrag und unter Kostenfolge.

Transportanlagen sind insbesondere:

- Schienen-Bahnanlagen, beruhend auf Adhäsions-, Zahnstangen- und Seilzugsprinzip
- Luftseilbahnen mit Trag- und Zugseilprinzip
- Sesselbahnen
- Skilifte
- Senkrecht- und Schräglifte

2. Realwert

Der Realwert beinhaltet folgende Komponenten:

- Betriebsgebäude
- Masten samt Tragseilen/Fahrleitungen
- Schienenanlagen samt Unterbau
- Sicherheits- und Signalanlagen
- Brücken und Tunnels
- Bodenwert von Betriebs- und Streckenareal
- Barwert von Rechten für den Betrieb der Anlage

Neuwert der Bauten

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

In der Regel ist kein Ertragswert zu ermitteln.

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Ver- und Entsorgungsanlage, Objektart 34

1. Begriff

Ver- und Entsorgungsanlagen sind privat- und öffentlichrechtlich betriebene Infrastrukturanlagen.

Öffentlichrechtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind nur dann zu schätzen, wenn sie besteuert werden. Andernfalls erfolgt die Schätzung gemäss § 7 Absatz 2b SchG auf Antrag und unter Kostenfolge.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind insbesondere:

- Wasserversorgung (Fassung, Aufbereitung, Transport/Verteilung)
- Stromversorgung (Erzeugung, Aufbereitung, Transport/Verteilung)
- Gasversorgung (Fassung/Erzeugung, Aufbereitung, Transport/Verteilung)
- Informationsnetz (Telefon, Kabelantenne UKW/TV)
- Fernheizanlage
- Abwasserreinigungsanlage
- Kehricht- und Klärschlammverbrennungsanlage
- Wiederaufbereitungs- und Ausschlicht-Anlagen

2. Realwert

Analog Basisobjekt

Nicht im Bauwert enthaltene Anlagen

Analog Basisobjekt

Es sind insbesondere Leitungsnetze, Masten, Regleranlagen, usw. zu erfassen. Befinden sich solche auf fremdem Boden, sind sie in die Schätzung des Werkes, denen sie zugehören, einzubeziehen.

Landwert

Analog Basisobjekt

Landrichtwerte sind im Anhang (Kap. VI/4, Landwert) aufgeführt.

3. Ertragswert

Es ist **kein Ertragswert** zu ermitteln.

4. Katasterwert

Bei Ver- und Entsorgungsanlagen wird der Katasterwert in der Regel nicht aus Real- und Ertragswert, sondern auf der Basis des Realwertes ermittelt, wobei Standort, Zweckmässigkeit, Infrastruktur, Auslastung und andere Verwendbarkeit angemessen zu berücksichtigen sind.

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Öffentliches Objekt, Objektart 30 - 33

1. Begriff

Zu dieser Kategorie gehören Grundstücke, welche öffentlichen bzw. kirchlichen Zwecken dienen. Nach § 70 des Steuergesetzes (StG) sind von der Steuerpflicht und somit auch von der Katasterschätzung befreit:

- der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts
- der Kanton und seine Anstalten mit Ausnahme ihrer gewerblichen und industriellen Nutzung
- die Einwohner- und Bürgergemeinden sowie die Gemeindeverbände des Kantons Luzern mit Ausnahme ihrer gewerblichen und industriellen Betriebe

Folgende Objekte der Gemeinwesen sind nur auf Antrag und gegen Gebühr zu schätzen:

- Abfallentsorgung
- Abwasserreinigung
- Alters- und Pflegeheime
- Baulanderschliessung und -verkauf, sofern damit nicht eigentlich eine auf Gewinnerzielung ausgerichtete Handelstätigkeit verfolgt wird
- Baurechtsland, sofern nicht unter § 70 Abs. 2 und 3 StG fallend
- Bibliotheken
- Feuerwehrwesen
- Gebäudeversicherung
- Militär- und Zivilschutzanlagen
- Parkhäuser
- Parkplätze, die nach Gebührenprinzip bewirtschaftet werden
- Schiessanlagen
- Schulen
- Spitäler
- Sportanlagen
- Verwaltungsgebäude des Kantons und der Gemeinden
- Wasserversorgungen

- Werkhöfe
- Wohn-/Geschäftshäuser, sofern nicht unter § 70 Abs. 2 und 3 StG fallend

Unter den Begriff der gewerblichen und industriellen Betriebe im Sinn von § 70 Absätze 2 und 3 StG fallen grundsätzlich alle wirtschaftlichen Unternehmen, die Güter herstellen (Produkte, Energie), Bodenschätze ausbeuten, Handel treiben oder Dienstleistungen an Dritte erbringen.

Folgende Objekte der Gemeinwesen sind von Amtes wegen zu schätzen:

- Baurechtsland, sofern gemäss § 70 Abs. 2 und 3 StG zu Betrieb gehörend
- Elektrizitätswerke
- Gaswerke
- Kieswerke
- Landwirtschaftsbetriebe
- Restaurationsbetriebe, die auf eigene Rechnung betrieben werden (Ausnahmen: Kantinen für das Personal, Pachtbetriebe)
- Wohn-/Geschäftshäuser, sofern gemäss § 70 Abs. 2 und 3 StG zu Betrieb gehörend

Objekte der Kirchgemeinden und juristischen Personen, die kirchliche Zwecke verfolgen, sind nur auf Antrag und gegen Gebühr zu schätzen:

- Soweit das Vermögen und Einkommen kirchlichen Zwecken dient.

2. Realwert

Analog Basisobjekt

3. Ertragswert

Ohne Einbezug des Ertragswertes

In der Regel wird kein Ertragswert ermittelt.

Mit Einbezug des Ertragswertes

Ist eine kommerzielle Nutzung möglich, so erfolgt die Bewertung analog entsprechendem Objekt.

4. Katasterwert

Analog Basisobjekt

5. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

6. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt

Baurechtnehmer (Baurechtsbaute, Baurechtsnutzung)

1. Begriffe

Das Baurecht ist eine Dienstbarkeit und beinhaltet das übertragbare und vererbliche dingliche Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (ZGB Art. 779 ff). Wenn das Baurecht selbständig und dauernd ist (Mindestdauer 30 Jahre), kann es als eigenes Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden.

Der Berechtigte, d.h. der Eigentümer der Bauten wird Baurechtnehmer genannt. Der Eigentümer des baurechtbelasteten Grundstücks wird als Baurechtgeber bezeichnet.

Im Baurechtsvertrag sind in der Regel die Baurechtsdauer sowie die Details zu Baurechtszins und Heimfallentschädigung geregelt.

2. Schatzungsgrundsatz

Der Baurechtgeber sowie der Baurechtnehmer erhalten je einen eigenen Katasterwert. Die Summe der beiden Katasterwerte entspricht grundsätzlich dem theoretischen Katasterwert der ungeteilten Liegenschaft.

Wenn der Katasterwert des Baurechtnehmers neu festzulegen ist, wird in der Regel auch der Katasterwert des Baurechtgebers neu berechnet und erhält auf den gleichen Zeitpunkt hin seine Gültigkeit.

Der Baurechtnehmer (Baurechtsbaute, Baurechtsnutzung) erhält einen dem Gebäude angepassten Objektarten-Code, z.B. EFH 10, StWE 11, MFH 20.

3. Bewertung

In der Regel wird erst der Katasterwert der ungeteilten Liegenschaft berechnet (als ob kein Baurecht bestehen würde). Je nach Objektart wird die entsprechende Bewertungsmethode angewendet.

Unter Einbezug der verbleibenden Baurechtsdauer, des aktuell fälligen Baurechtszinses und der Heimfallregelung wird danach der Wert der ungeteilten Liegenschaft auf den Baurechtnehmer und Baurechtgeber aufgeteilt.

Baurechtnehmer: Katasterwert der ungeteilten Liegenschaft

- abzüglich Rentenbarwert des aktuell fälligen Baurechtzinses
- zuzüglich Barwert der Heimfallregelung
- abzüglich Barwert des Wertbeitrags nach Baurechtende

Für die Berechnung der Barwerte wird der Basiszinssatz der theoretischen Katasterwertberechnung verwendet.

Wenn für die gesamte Baurechtsdauer eine Einmalabgeltung bezahlt wurde und demzufolge in der Zukunft kein periodischer Baurechtzins mehr fällig ist, kann auch kein Rentenbarwert des Baurechtzinses abgezogen werden. Der Wert des Baurechtnehmers berechnet sich somit aus dem Katasterwert der ungeteilten Liegenschaft zuzüglich Barwert der Heimfallregelung, abzüglich Barwert des Wertbeitrags nach Baurechtsende. Der Wert des Baurechtnehmers ist höher, weil er zukünftig keine Baurechtzinse mehr zu bezahlen hat.

Wird nur eine Teilfläche eines Grundstücks im Baurecht abgegeben, so wird diese Teilfläche des baurechtsbelasteten Grundstücks (Schätzeinheit) und der dazugehörige Baurechtnnehmer für die Bewertung als ungeteilte Liegenschaft betrachtet. Bei mehreren Teilflächen entstehen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück mehrere Schätzeinheiten mit dazugehörigen Baurechten.

Wird eine Restfläche des Grundstücks vom Baurechtgeber selber genutzt (ohne Baurecht), so bildet diese immer eine separate Schätzeinheit.

Für das unausgeübte Baurecht (Baurechtsbaute noch nicht erstellt) wird in der Regel kein Katasterwert festgesetzt, da die Bebauung eine Revisionsschätzung auslöst. Somit wird bei jeder massgebenden Veränderung ein neuer Katasterwert festgelegt.

4. Baurechtsähnliche Verhältnisse

Gemäss § 1 Absatz 2 der Schätzungsverordnung sind Bauten auf fremden Boden, welche auf Grunddienstbarkeiten beruhen, in die Schätzung des berechtigten Grundstücks einzubeziehen.

Bauten auf fremden Boden, welche auf Personaldienstbarkeiten beruhen, sind grundsätzlich als selbständige Gegenstände zu schätzen. Wobei Kleinbauten nur auf Antrag als selbständige Gegenstände geschätzt werden.

Die getrennte Bewertung von Dauerbaute und Boden kann analog der Berechnung von Baurechtnnehmer und Baurechtgeber erfolgen.

Unvollendetes Objekt

1. Begriff

Unvollendete Objekte sind Baukörper und Anlagen, die am Schätzungsstichtag noch nicht oder noch nicht zur Hauptsache nutzbar sind. Auf der Schätzungsanzeige ist die Ergänzung „unvollendetes Objekt“ aufzuführen. Der Stand reicht vom unvollendeten Rohbau bis zum teilweise nutzbaren Objekt, insbesondere:

- Abbruchobjekt (Neubauruine)
- Objekt mit verwendbaren Bauteilen, ev. teilweise nutzbar
- zur Hauptsache nutzbares Objekt

2. Bewertung

Die Bewertung basiert in der Regel auf dem Realwert (§ 6 Abs. 2 SchV).

2.1 Abbruchobjekt

Analog nichtüberbaute Grundstücke, wobei Abbruchkosten und/oder wiederverwendbare Erschliessungs- oder Umgebungsbestandteile zu berücksichtigen sind (BKP 4 und 5).

2.2 Objekt mit verwendbaren Bauteilen, ev. teilweise nutzbar

Realwert wie Basisobjekt unter Berücksichtigung der fehlenden Fertigstellung, des Minderwertes für eingetretene Schäden und der Kosten für allfällige Umdispositionen. Der Katasterwert beträgt 75% des Realwertes.

2.3 Stockwerkeigentum

Bei Stockwerkeigentum wird im Stammgrundstück in der Regel der Endausbau berücksichtigt. Beim noch nicht voll ausgebauten Stockwerkeigentum werden im Realwert die Fertigstellungskosten abgezogen. Der Katasterwert beträgt 75% des Realwertes.

2.4 Teilweise genutztes Objekt

Wird ein „unvollendetes Objekt“ auf längere Zeit vermietet oder längere Zeit selbst genutzt, erfolgt die Bewertung analog den Normen der entsprechenden Objektart,

3. Bereinigungen

Analog Basisobjekt

4. Subjektiv dingliche Rechte an Grundstücken

Analog Basisobjekt