

**Schätzung**  
Davidstrasse 37  
CH-9001 St.Gallen  
[www.gvsg.ch](http://www.gvsg.ch)



# **Richtlinien und Weisungen 2022**

(Ausgabe 1. März 2022, Version 1.00)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen / Grundsätze</b>	<b>5</b>
2.1.1	Gesetzliche Grundlagen	5
<b>2.2</b>	<b>Fachtechnische Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Hilfsmittel</b>	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Grundsätze</b>	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Schätzungskosten</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Schätzungen</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Schätzungsobjekte</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Nicht zu schätzen sind</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Schätzungs-Turnus</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Grundstück- und Gebäudeschätzung</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Sachwert (oder Substanzwert, früher Realwert)</b>	<b>8</b>
4.1.1	Landwert (gemäss Baukostenplan 2001   BKP 0)	8
4.1.2	Gebäude (BKP 2 – ohne Baugrubenaushub BKP 201)	9
4.1.3	Nutzungsspezifische Einrichtungen / Betriebseinrichtungen (BKP 3)	9
4.1.4	Umgebung (BKP 4)	9
4.1.5	Baunebenkosten (BKP 5)	9
<b>4.2</b>	<b>Ertragswertkapitalisierung (klassische Methode)</b>	<b>10</b>
4.2.1	Mietwert	10
4.2.2	Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz)	11
4.2.3	Ertragswert	11
<b>4.3</b>	<b>Marktwert (oder Verkehrswert)</b>	<b>12</b>
4.3.1	Selbst nutzbares Wohneigentum	12
4.3.2	Renditeobjekte	12
4.3.3	Unbebaute Grundstücke / Landreserve	13
4.3.4	Marktwertzuschlag/-abzug	13
4.3.5	Subj.-dingl. Miteigentumsanteile (Anmerkungsgrundstücke)	13
4.3.6	Dienstbarkeiten	13
<b>4.4</b>	<b>Spezialobjekte</b>	<b>15</b>
4.4.1	Industrie- und Grossgewerbe	15
4.4.2	Baurechtsgrundstücke	15
4.4.3	Gastgewerbe	15
4.4.4	Öffentliche Bauten	15
4.4.5	Gruben, Steinbrüche, Deponien, Transportanlagen, Wasserkräfte, -versorgungen	16
4.4.6	(Bau-) Landwert übersteigt Marktwert	16
4.4.7	Altlasten	16
<b>4.5</b>	<b>Landwirtschaftliche Schätzungen</b>	<b>17</b>
4.5.1	Grundlagen	17
4.5.2	Änderung der Schätzungsart (NLW / LW)	17
4.5.3	Mietwert	18
4.5.4	Marktwert	18
<b>5</b>	<b>Mitwirkungspflichten</b>	<b>20</b>
<b>5.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>20</b>
<b>5.2</b>	<b>ERFA- und Schulungsanlässe</b>	<b>20</b>
<b>5.3</b>	<b>Anordnung von Schätzungen</b>	<b>20</b>

<b>5.4</b>	<b>Schätzungen und Bauzeitversicherungen</b>	<b>20</b>
<b>5.5</b>	<b>Meldungen von Abbrüchen</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Neue Informatiklösung für das Schätzungswesen (NILS)</b>	<b>21</b>
<b>6.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>21</b>
<b>6.2</b>	<b>Dokumenten-Management-System (DMS)</b>	<b>21</b>
<b>6.3</b>	<b>Handänderungen und Verwalterwechsel</b>	<b>21</b>

<b>Datum</b>	<b>Version</b>	<b>Bemerkungen / Art der Änderung</b>	<b>Autor</b>
01.01.2014	1.00	Erstellung	Jürg Schneider
01.01.2016	1.10	Anpassung infolge Umfirmierung GVA	Jürg Schneider
01.01.2017	1.20	Anpassung Hyperlinks und GB-GebV	Jürg Schneider
01.01.2019	1.00	Anpassung: 2.5 Schätzungskosten 4.5 Landwirtschaftliche Grundstücke 6.2 Dokumenten-Management-System (DMS)	Jürg Schneider
01.06.2020	1.00	Anpassung: Generelle Anpassung SHB 2019 4.1.1 relativer Landwert 4.5 Landwirtschaftliche Grundstücke	Jürg Schneider
01.02.2022	1.00	Korrekturen Umfirmierung Gebäudeversicherung Aktualisierung Hyperlinks	Jürg Schneider

---

## 1 Einleitung

Mit dem Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung ([sGS 814.1](#); abgekürzt GGS) und der zugehörigen Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung ([sGS 814.11](#); abgekürzt VGS) wurde das Schätzungswesen im Kanton St. Gallen im Jahre 2001 neu geregelt. In der oben erwähnten Verordnung ist unter Art. 9 folgendes beschrieben:

*'Die Schätzungswerte werden nach den allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln ermittelt. Der Fachdienst für Grundstückschätzung erlässt ergänzende Richtlinien und Weisungen.'*

Die vorliegenden Richtlinien und Weisungen, welche die Version vom 31. Dezember 2018 ersetzen, regeln somit Abweichungen zur fachtechnischen Grundlage, dem Schätzerhandbuch Ausgabe 2019 (Herausgeber: Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückschätzungsexperten, abgekürzt SVKG) und präzisieren oder ergänzen einzelne Punkte dazu.

Für die Schätzung von Grundstücken, bei welchen das Schätzerhandbuch 2019 (SHB) und die vorliegenden Richtlinien und Weisungen keine oder ungenügende Hinweise enthalten, ist immer der Fachdienst für Grundstückschätzung (FGS) beizuziehen.

---

## 2 Grundlagen / Grundsätze

### 2.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Nachfolgend sind die wichtigsten rechtlichen Grundlagen für die Grundstück- und Gebäudeschätzungen aufgelistet. Die vollständigen Gesetzestexte können unter <https://www.gesetzessammlung.sg.ch> über die sGS-Nummer abgerufen werden.

<b>GGG</b>	Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 09.11.2000 ( <a href="#">sGS 814.1</a> )
<b>VGS</b>	Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 05.12.2000 ( <a href="#">sGS 814.11</a> )
<b>StG</b>	Steuergesetz vom 09.04.1998 ( <a href="#">sGS 811.1</a> )
<b>StV</b>	Steuerverordnung vom 20.10.1998 ( <a href="#">sGS 811.11</a> )
<b>GVG</b>	Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 26.12.1960 ( <a href="#">sGS 873.1</a> )
<b>VzGVG</b>	Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 18.09.2001 ( <a href="#">sGS 873.11</a> )
<b>BGBB</b>	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 04.10.1991 ( <a href="#">SR 211.412.11</a> )
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907 ( <a href="#">SR 210</a> )
<b>VRP</b>	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 16.05.1965 ( <a href="#">sGS 951.1</a> )
<b>GB-GebV</b>	Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen der Grundbuchämter und für die Durchführung von Grundstückschätzungen vom 10.11.2015 ( <a href="#">sGS 914.5</a> )

### 2.2 Fachtechnische Grundlagen

<b>SHB</b>	Das <a href="#">Schweizerische Schätzerhandbuch</a> (SVKG und SEK/SVIT), Ausgabe 2019
–	<a href="#">Abgrenzung zwischen Gebäude und Fahrhabeversicherung der GVSG</a> , Ausgabe 2016
<b>SA2018</b>	<a href="#">Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes</a> vom 31.01.2018

### 2.3 Hilfsmittel

<b>NILS</b>	Neue Informatiklösung für das Schätzungswesen (NILS)
<b>R+W</b>	Richtlinien und Weisungen (R+W) des Fachdienstes für Grundstückschätzung (FGS)
–	<a href="#">Excel-Dateien EW18 für Normalbetrieb und Sömmerung</a>
–	<a href="#">interne Auswertungen und Statistiken des FGS, St.Gallen</a>
–	<a href="#">diverse interne und externe Statistiken (wie W&amp;P), Merkblätter und Anleitungen</a>

### 2.4 Grundsätze

#### Amtsgeheimnis

Gemäss Art. 11 VGS ([sGS 814.11](#)) haben die an der Grundstückschätzung beteiligten Personen und Stellen über die bei der Vornahme der Grundstückschätzung gemachten Wahrnehmungen Verschwiegenheit zu bewahren.

Zudem dürfen vor Rechtskraft der Schätzungswerte Dritten weder Einsicht in die Schätzungsunterlagen gewährt noch Auskünfte erteilt werden.

## **Ausstandspflicht**

Gemäss Art. 7 VRP ([§GS 951.1](#)) haben Behördenmitglieder sowie öffentliche Angestellte und amtlich bestellte Sachverständige *von sich aus* in den Ausstand zu treten:

- a) wenn sie selbst, ihre Verlobten oder Ehegatten, ihre eingetragenen Partner, ihre Verwandten und Verschwägerten bis und mit dem dritten Grad, ihre Adoptiv-, Pflege- oder Stiefeltern oder ihre Adoptiv-, Pflege- oder Stiefkinder, der eingetragene Partner eines Elternteils oder die Kinder des eingetragenen Partners an der Angelegenheit persönlich beteiligt sind. Der Ausstandsgrund der Verschwägerung besteht nach Auflösung der Ehe oder der eingetragenen Partnerschaft fort;
- b) wenn sie Vertreter, Beauftragte, Angestellte oder Organe einer an der Angelegenheit beteiligten Person sind oder in der Sache Auftrag erteilt haben;
- c) wenn sie aus anderen Gründen befangen erscheinen.

## **2.5 Schätzungskosten**

### **Grundsatz**

Die Kosten der Grundstück- und Gebäudeschätzungen werden vom Staat und den politischen Gemeinden getragen. Dabei kann der anteilmässige Nutzen aus der Verwendung der Schätzungswerte für eigene Zwecke berücksichtigt werden.

Somit erfolgen die Grundstück- und Gebäudeschätzungen für den Grundeigentümer in der Regel kostenlos (Ausnahmen siehe unten).

### **Ausnahmen**

Gemäss Art. 12 GGS ([§GS 814.1](#)) entrichtet der Eigentümer lediglich eine Gebühr wenn:

- a) die Grundstücksschätzung nach Art. 87 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991<sup>9</sup> erfolgt;
- b) die Besichtigung des Schätzungsobjektes aus Gründen, die der Eigentümer zu verantworten hat, nicht wie vorgesehen durchgeführt werden kann;
- c) er eine Neubeurteilung verlangt und diese keine Änderung der Schätzung ergibt.

Die oben stehenden Gebühren sind seitens der Gemeinden gemäss der Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen der Grundbuchämter und für die Durchführung von Grundstücksschätzungen ([§GS 914.5](#), Art. 24) konsequent zu erheben. Insbesondere bei den vorläufigen Schätzungen nach Art. 87 BGG sind die vollen Kosten inkl. Aufwendungen des landwirtschaftlichen Fachschätzers (FS LW) in Rechnung zu stellen.

---

## **3 Schätzungen**

### **3.1 Schätzungsobjekte**

#### **a) Grundstücke (gem. Art. 655 ZGB)**

Grundstücke im Sinne des Gesetzes sind:

- die Liegenschaften
- die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte
- die Bergwerke
- die Miteigentumsanteile an Grundstücken

#### **b) Gebäude**

Gebäude, die nach dem Gesetz über die Gebäudeversicherung (GVG) bei der Gebäudeversicherung St. Gallen (GVSG) zu versichern sind oder freiwillig versichert werden können.

#### **c) Korporationsteilrechte**

Korporationsteilrechte und ähnliche Nutzungsrechte des kantonalen Rechts (wie z.B. Konzessionen).

#### **d) Personaldienstbarkeiten**

Benützungrechte und unselbständige Baurechte sind separat zu bewerten.

### **3.2 Nicht zu schätzen sind**

Sofern sie keiner Steuerpflicht (auch nicht der Grundsteuer) unterworfen sind:

- Grundstücke, welche keinerlei Nutzbarmachung gestatten und weder einen Ertrag abwerfen noch einen Verkehrswert aufweisen wie öffentliche Strassen, Wege, Plätze, Brücken, Trottoirs, Feuerweiher, Flüsse und Seen;
- Öffentliche Kleinbauten wie Telefonkabinen, Denkmäler, Brunnen, Plakatsäulen, soweit sie nicht unter das Versicherungsobligatorium fallen;
- Private Kleinbauten, welche nicht unter das Versicherungsobligatorium fallen, soweit sie nicht freiwillig versichert werden;
- Im Eigentum der schweizerischen Eidgenossenschaft und ihrer Anstalten stehender Grund und Boden, soweit das eidgenössische Recht die Besteuerung ausschliesst.

### **3.3 Schätzungs-Turnus**

Gemäss Art. 6 GGS ([sGS 814.1](#)) erfolgt eine Neubeurteilung in der Regel alle zehn Jahre. Ausnahmen sind unter lit. b) und c) geregelt.

---

## 4 Grundstück- und Gebäudeschätzung

### 4.1 Sachwert (oder Substanzwert, früher Realwert)

Beim Sachwert oder Substanzwert handelt es sich um die Reproduktionskosten unter Berücksichtigung der Altersentwertung, demnach um den Zustandswert (Zeitwert) sämtlicher Bauten und Anlagen auf einem Grundstück, sowie den Landwert.

#### 4.1.1 Landwert (gemäss Baukostenplan 2001 | BKP 0)

Beim Landwert von Grundstücken ist zu unterscheiden zwischen relativem und absolutem Landwert.

##### **Relativer Landwert** (nach Lageklasse)

Bei der Lageklasse-Methode wird ausgehend vom Neuwert (Gebäude, Umgebung und Nebenkosten) einer bestehenden oder geplanten Bebauung mittels der Lageklasse der relative Landwert ermittelt. Bei bebauten Grundstücken führt die Lageklassen-Methode nur dann zu brauchbaren Ergebnissen, wenn die Grundstücksfläche dem zonenkonformen, normalen Landbedarf für das Objekt entspricht. Deshalb muss die Landausscheidung entsprechend sorgfältig vorgenommen werden. Es ist dabei zu unterscheiden zwischen Mehrumschwung, Landreserve und nicht nutzbarer Fläche.

- Als **Mehrumschwung** gelten Mehrflächen, die nicht als selbständiges Grundstück abgetrennt, bebaut oder anderweitig genutzt werden können. Soweit die Mehrfläche für das Grundstück werterhöhend ist, wird sie in der Regel zum selben Wert, wie er sich für den normalen Landbedarf ergibt, dem Sachwert hinzugerechnet. Restflächen mit nachteiligen Grundstücksformen oder sonst wie minderwertige Flächenanteile (z.B. Flächen im Wald- oder Gewässerabstand) sind mit entsprechend tieferen Ansätzen zu bewerten.
- **Landreserve** ist als Marktwertzuschlag gesondert zu bewerten. Wichtig ist, dass die Landreserve nur dann ausgeschieden und voll bewertet werden kann, wenn im Falle einer Bebauung derselben für das Bewertungsobjekt keine wesentliche Beeinträchtigung entsteht.
- **Arrondierungsflächen oder nicht nutzbare Flächen**, welche eher eine Belastung darstellen, wie z.B. öffentliche Strassen, Wege, Bäche und Bachböschungen, Fels- und Steilhänge etc. werden in der Regel als nicht bewertete Flächenanteile beim Sachwert aufgeführt. Nicht nutzbare Flächen, welche zur Ausnützungsberechnung herangezogen werden können, sind jedoch mit reduzierten Ansätzen zu bewerten.
- Der relative Landwert kommt bei bebauten Grundstücken und insbesondere bei ertragswertorientierten Objekten (wie Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, etc.) sowie bei Grundstücken mit hoher baulicher Ausnützung (z.B. Reiheneinfamilienhäuser) zur Anwendung.

##### **Absoluter Landwert (nach Vergleichspreisen)**

Bei sachwertorientierten Objekten, insbesondere bei Einfamilienhäusern ist ein Mehrumschwung nur sehr zurückhaltend auszuscheiden, da sich ein grösserer Landanteil in dieser Objektkategorie in der Regel werterhöhend auswirkt.

Auch bei der Bewertung des absoluten Landwertes sind die obenstehenden Ausführungen ‚nicht nutzbarer Flächen‘ massgebend.

- Der absolute Landwert kommt bei unbebauten Grundstücken oder bei sachwertorientierten Objekten (z.B. Einfamilienhäusern) zur Anwendung.



#### 4.1.2 Gebäude (BKP 2 – ohne Baugrubenaushub BKP 201)

##### **Abweichung zum Schätzerhandbuch**

Wie im Schätzerhandbuch beschrieben, ist bei der Schätzung der Versicherungswerte der Baugrubenaushub (BKP 201) nicht dem Gebäude zuzuordnen, sondern im Sachwert separat aufzuführen. Dagegen sind im Neuwert die Baunebenkosten (BKP 5) mit Ausnahme der Anschlussgebühren enthalten (siehe auch [Baukostenabrechnungsformular GVSG](#)). Zudem verstehen sich Baukosten jeweils inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (MWSt) – die MWSt wird nicht separat ausgewiesen.

##### **Neuwert**

Der Neuwert entspricht dem geschätzten Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes am Bewertungsstichtag erforderlich wäre. Massgebend sind die Gestehungskosten am Standort des Gebäudes.

Ausserordentliche Transport- oder Installationskosten, welche durch Höhenlage, Entfernung und Transporterschwierigkeiten bedingt sind, müssen bei der Festsetzung des Neuwertes berücksichtigt werden. Bei Gesamtüberbauungen oder bei Überbauungen mit mehreren ähnlichen Objekten (wie Reiheneinfamilien- und Terrassenhäuser sowie Grossüberbauungen) ist der Neuwert versicherungstechnisch immer als Einzelobjekt (Reproduktionskosten für ein einzelnes Objekt) zu betrachten.

Mieterseitige Ausbauten sind einerseits gemäss Akzessionsprinzip (Art. 642 ff ZGB) zu berücksichtigen und andererseits gemäss den Abgrenzungsrichtlinien der Gebäudeversicherung in die Gebäudewerte einzurechnen.

##### **Minderwert** (bautechnische Entwertung)

Beim Minderwert eines Gebäudes handelt es sich um die wertmässige Einbusse, welche seit der Erstellung zufolge Alter und Abnutzung eingetreten ist. Im Normalfall kommt die Höhe der Entwertung somit dem Betrag gleich, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglich neuwertigen Zustand zu versetzen.

Investitionen wie schall- und wärmetechnische Verbesserungen sowie Komfortsteigerungen im Bereich Installationen dürfen in diesem Wert jedoch nicht berücksichtigt werden. Eine allfällige wirtschaftliche Entwertung (Demodierung) ist demnach bei der Schätzung der Versicherungswerte im Minderwert nicht zu berücksichtigen.

#### 4.1.3 Nutzungsspezifische Einrichtungen / Betriebseinrichtungen (BKP 3)

Bei Betriebseinrichtungen sind die Abgrenzungsrichtlinien ([Abgrenzung zwischen Gebäude und Fahrhaveversicherung](#)) der Gebäudeversicherung (GVSG) zu beachten. Nicht versicherte Betriebseinrichtungen sind beim Sachwert – sofern überhaupt möglich – als separate Position einzurechnen.

#### 4.1.4 Umgebung (BKP 4)

Zusätzlich zu den Ausführungen im Schätzerhandbuch sind zu den Umgebungsarbeiten (BKP 4) die Kosten für den Baugrubenaushub (BKP 201) separat auszuweisen und zu erfassen.

#### 4.1.5 Baunebenkosten (BKP 5)

Weil die Gebäudekosten (BKP 2) aus versicherungstechnischer Sicht beurteilt werden (Reproduktionskosten im Schadenfall), sind die meisten Baunebenkosten bereits dort enthalten. Einzig die bereits vergüteten Anschlussgebühren werden beim Wiederaufbau nicht mehr fällig.

Somit betreffen die Baunebenkosten (BKP 5) beim Sachwert eigentlich nur die Anschlussgebühren.

## 4.2 Ertragswertkapitalisierung (klassische Methode)

Beim Ertragswert handelt es sich um den kapitalisierten jährlichen Mietwert eines Grundstücks. Er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente, respektive dem heutigen Wert von unendlich oft bezahlten Beträgen. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des jährlichen Mietwertes mit dem Kapitalisierungssatz in Prozenten.

### 4.2.1 Mietwert

Es ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen dem Mietzins/Mietpreis (tatsächlich erzielter Ertrag) und dem Mietwert (geschätzter, nachhaltig erzielbarer Ertrag). Der Mietzins und der Mietwert verstehen sich jeweils ohne Nebenkosten. Für die Bewertung massgebend ist der festgelegte Mietwert.

#### Mietzins (Mietpreis)

Der Mietzins entspricht dem effektiv erzielten Ertrag. Mietzinsangaben sind immer zu überprüfen, bzw. zu plausibilisieren. So ist z.B. abzuklären, ob diese den aktuellen Marktverhältnissen entsprechen und ob die Nachhaltigkeit gewährleistet ist. Sind diese Voraussetzungen (z.B. Vermietung innerhalb der Familie, Vorzugsmieten, usw.) nicht erfüllt, so ist ein Mietwert (s. unten) festzulegen.

Bei vermieteten Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum ist zwingend die Nutzfläche zu ermitteln. Bei diesen Objekten muss der Mietzins im Schätzungsprotokoll erfasst und bei nicht nachhaltiger Vermietung entsprechend kommentiert werden (z.B. familienintern vermietet).

Die vermieteten Wohneinheiten selbst nutzbarer Objekte (insbesondere EFH und StWE) werden alle zwei Jahre ausgewertet und den Fachteams zur Verfügung gestellt. Ebenfalls gelten diese Objekte im Rechtsmittelverfahren als Vergleichsobjekte.

#### Mietwert

Zur Schätzung des Mietwertes ist grundsätzlich auf den am Bewertungsstichtag am Markt erzielbaren, nachhaltigen Ertrag abzustellen. Für selbst nutzbares Wohneigentum (EFH und StWE) stehen den Fachteams dazu die oben erwähnten Mietpreisauswertungen vermieteter Objekte innerhalb der entsprechenden Gemeinden zur Verfügung.

#### Nutzfläche

Grundlage für die Berechnung der Nutzflächen bildet bei nichtlandwirtschaftlichen Schätzungen das Schätzerhandbuch. Dort sind die Hauptnutzflächen (HNF) gemäss SIA-Norm 416 massgebend.

Zusätzlich wird die HNF mit einer Raumhöhe zwischen 1.50 und 2.00 Metern bei Dachschrägen nur zur Hälfte angerechnet. Bei Objekten, welche generell Raumhöhen von unter zwei Metern (z.B. in älteren Objekten) aufweisen, ist die Nutzfläche voll anzurechnen, der Mietwert (-ansatz) jedoch entsprechend zu reduzieren und zu kommentieren (s. auch Nutzflächenberechnung [NLW](#) und [LW](#)).

In Abweichung zur SIA-Norm 416 wird bei der Aussen-Nutzfläche (ANF) von Balkonen, Terrassen und Sitzplätzen nicht die gesamte, sondern nur die zur Hauptsache genutzte Fläche der Nutzfläche angerechnet. Die gedeckte ANF wird zur Hälfte, nicht gedeckte ANF lediglich zu einem Viertel der Nutzfläche angerechnet. Bei Attikawohnungen und übergrossen Terrassen soll die ANF in einem angemessenen Verhältnis zur HNF stehen (in der Regel zusätzliche Nutzfläche max. 20 m<sup>2</sup>). Der Faktor für übergrosse ANF ist deshalb bei Bedarf entsprechend zu reduzieren.

Hobby- und Bastelräume sind – je nach Belichtung, Wärmedämmung und Beheizung – voll oder zur Hälfte der Nutzfläche anzurechnen.

#### 4.2.2 Kapitalisierungssatz (Kap.-Satz)

Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem Basis-Zinssatz für die Kapitalkosten und dem Zuschlag für die jährlich anfallenden Bewirtschaftungskosten. Zusätzlich sind die Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen im Kap.-Satz abzubilden.

##### **Basiszinssatz / Kapitalkosten**

Entgegen den Ausführungen im SHB wird der Basis-Zinssatz vom FGS in Absprache mit dem Kantonalen Steueramt (KStA) festgelegt und den Fachteams bei einer Anpassung im jährlichen Kreisschreiben kommuniziert. Diese Anpassungen erfolgen deshalb in der Regel zum Jahreswechsel.

Der Zinssatz für die Kapitalkosten bei Wohnbauten entspricht somit einem langfristigen, mittleren Zinssatz. Er wird unabhängig von den individuellen finanziellen Möglichkeiten des Eigentümers angewendet. Bei Gewerbe- und Industriebauten wird der Ansatz um 0.50 % erhöht.

##### **Zuschläge für die Bewirtschaftungskosten**

Die Zuschläge für die Bewirtschaftungskosten umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten (oder Unterhaltskosten), die Rückstellungen (oder Abschreibungen), die Verwaltungskosten und das Risiko für Mietzinsausfälle. Die entsprechenden Ansätze sind dem Schätzerhandbuch zu entnehmen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollen die Zuschläge von den vorgegebenen Bandbreiten abweichen.

##### **Rückstellungen (Abschreibungen)**

Im Gegensatz zu den Instandhaltungskosten (oder Unterhaltskosten), welche jährlich anfallen und in der Regel budgetiert werden, handelt es sich bei den Rückstellungen (oder Abschreibungen) für zukünftige, grosszyklische Erneuerungen um aperiodische Kosten. Sie decken jene Kosten, welche in der Regel alle 20 bis 30 Jahre für Renovationen und Erneuerungen anfallen.

#### 4.2.3 Ertragswert

Der Ertragswert ist vor allem für Liegenschaften, welche konstante Erträge abwerfen, relevant. So ist der Ertragswert bei so genannten Rendite-Objekten (Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbebauten, Gastronomie- und Hotelleriegebäude) eine feste Grösse.

Übersteigt der Ertragswert den Sachwert einer Liegenschaft, so ist der Ertragswert dem Marktwert gleichzusetzen. Insbesondere ist in solchen Fällen auf die Anwendung der Mischwert-Methode (s. Markt-, bzw. Verkehrswert) zu verzichten.

## **4.3 Marktwert (oder Verkehrswert)**

### 4.3.1 Selbst nutzbares Wohneigentum

#### **Mischwert-Methode**

In der Regel wird der Marktwert mittels Gewichtungsfaktor ( $m$ ) aus Sach- und Ertragswert ermittelt. Unabhängig der Berechnungsmethode hat der Marktwert einem mittleren Handelswert zu entsprechen. Der Marktwert soll im Veräusserungsfall erzielbar sein.

#### **Einfamilienhäuser (EFH)**

Bei Einfamilienhäusern ist der Sachwert (bzw. Substanz- oder Realwert) sorgfältig festzulegen. Bei marktgängigen Objekten stellt der Sachwert – also die Reproduktionskosten unter Berücksichtigung der Altersentwertung – den entscheidenden Wertfaktor dar. Ein zusätzlicher Indikator stellt bei Einfamilienhäusern der Marktwert pro  $m^2$  Nutzfläche dar, welcher aber in Relation zum Zustand des Gebäudes, zur effektiven Nutzfläche sowie zur Grösse des Grundstücks betrachtet werden soll.

#### **Stockwerkeigentum (StWE)**

Wichtigster Indikator für den Marktwert von Eigentumswohnungen ist der Marktwert pro  $m^2$  Nutzfläche, welcher in angemessener Relation zum baulichen Zustand und zum Ausbaustandard des Sonderrechts sowie zur Nutzfläche stehen sollte.

Der Marktwert von Eigentumswohnungen kann auch über einen  $m^2$ -Ansatz (HNF) ermittelt werden, sofern genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

#### **Selbständiges Miteigentum (ME)**

Als Basis für den Marktwert von selbständigem Miteigentum dient der Verkehrswert des Stammgrundstückes. Entsprechend der Wertquote wird der Mietwert und der Marktwert (bei landwirtschaftlichen Schätzungen auch der Ertragswert sowie die Belastungsgrenze) des jeweiligen selbständigen Miteigentumanteils berechnet.

In speziellen Fällen kann – jedoch ausschliesslich anhand der Bestimmungen aus der Nutzungs- und Verwaltungsordnung – der Miet- und Marktwert für einen entsprechenden Anteil korrigiert werden.

### 4.3.2 Renditeobjekte

Bei Mehrfamilien-, Geschäftshäusern und Gewerbebauten handelt es sich in der Regel um Liegenschaften, deren Hauptzweck vorwiegend die Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen an Dritte ist. Bei diesen Objekten orientiert sich der Markt stark an der Rendite (Brutto-Rendite = Verhältnis zwischen Mietzins und Marktwert in %). Dadurch steht bei solchen Objekten eher der Ertragswert als marktwertbestimmendes Element im Vordergrund.

#### 4.3.3 Unbebaute Grundstücke / Landreserve

##### **(Bauland-) Landreserve**

Bei unbebauten Grundstücken kommt primär der absolute Landwert (Vergleichswert-Methode) zur Anwendung. Bei Baulandbewertungen, welche separat als Marktwertzuschlag bewertet werden, ist der Erschliessungsgrad des Grundstücks von entscheidender Bedeutung.

Die Kosten für Arbeiten, welche aufgewendet werden müssen, um letztlich erschlossenes und baureifes Land zu erlangen (BKP 1, Vorbereitungsarbeiten), müssen vom entsprechenden Vergleichswert in Abzug gebracht werden. Nicht oder nur teilweise erschlossenen Grundstücke werden deshalb als so genanntes Rohbauland bezeichnet und entsprechend bewertet.

##### **Wald**

Die Schätzungen der Waldgrundstücke aus den 1990-er-Jahren des Kantonalen Forstamtes sind bis auf Weiteres gültig und müssen derzeit weder neu geschätzt noch eröffnet werden. Die Schätzungswerte von Waldgrundstücken sind nur falls überhaupt notwendig, z.B. im Zusammenhang mit der Schätzung eines landwirtschaftlichen Gewerbes, neu (jedoch unverändert) zu eröffnen.

#### 4.3.4 Marktwertzuschlag/-abzug

##### **Reglementarisch zugewiesene Autoeinstellplätze oder Parkplätze**

Per Reglement (der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft) zugewiesene Autoeinstellplätze oder Parkplätze sind als eigene Nutzungseinheit mit separatem Mietwert zu bewerten und beim Marktwert als separate Position aufzuführen.

Bestehen erhärtete Erkenntnisse, dass der Marktwert weder über Ertrags- noch Sachwert eruiert werden kann, so ist ein entsprechender Marktwert-Zuschlag anzubringen und zu kommentieren.

#### 4.3.5 Subj.-dingl. Miteigentumsanteile (Anmerkungsgrundstücke)

Miet- und Marktwert von angemerkten Grundstücken werden separat bewertet. Anlässlich der Schätzung des Hauptgrundstückes (herrschendes Grundstück) werden die anteilmässigen Werte entsprechend der Wertquote abgeholt und zusammen mit den Werten des Hauptgrundstückes verfügt. Der Wertanteil des Anmerkungsgrundstückes kann somit erst bei der Eröffnung der Steuerwerte des Hauptgrundstückes angefochten werden.

#### 4.3.6 Dienstbarkeiten

##### **Wertneutrale (passive) und wertbeeinflussende (aktive) Dienstbarkeiten**

Bei der Schätzung sind alle Grundbucheintragungen auf ihre Rechtswirkung und eventuelle Wertbeeinflussung zu überprüfen. Keinen Einfluss haben wertneutrale (passive) Eintragungen. Bei bebauten Grundstücken sind dies alle Dienstbarkeiten, die den bestehenden Baubestand sicherstellen.

Bei der Bewertung sind einerseits die wertbeeinflussenden (aktiven) Dienstbarkeiten und Grundlasten (Baurecht, Bauverbot, Nutzungsübertragung, usw.), andererseits aber auch die Vormerkungen und Anmerkungen (z.B. Strassenunterhaltungspflicht) zwingend zu berücksichtigen.

Es ist zudem zu unterscheiden zwischen Grund- und Personaldienstbarkeiten.

### **Wohnrecht** (Personaldienstbarkeit)

Das Wohnrecht ist in Art. 776 ff ZGB geregelt. Es besteht in der Befugnis, ein Gebäude oder Teile davon, ausschliesslich zu bewohnen.

Bei der Grundstückschätzung ist das Wohnrecht in den Steuerwerten grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Hingegen ist beim Mietwert für den Grundeigentümer und das Steueramt ein entsprechender Hinweis einzutragen (z.B. unentgeltliches Wohnrecht z.G. Hans Huber, 12.06.1950, SP 10/204). Festzulegen ist in solchen Fällen immer der nachhaltig erzielbare Mietwert (insbesondere auch bei entgeltlichen Wohnrechten).

### **Nutzniessung** (Personaldienstbarkeit)

Die Nutzniessung ist in Art. 745 ff ZGB geregelt. Sie gibt dem Berechtigten den vollen Genuss des Gegenstandes (Ertrag, Benutzung, Gebrauch, Besitz), der Nutzniesser übernimmt aber auch viele Verpflichtungen. Nutzniessungen können an ganzen Grundstücken oder auch bloss an Grundstück-, bzw. Gebäudeteilen (Teilnutzniessung) errichtet werden.

Das Nutzniessungsrecht muss der Berechtigte nicht persönlich ausüben. Er kann den Gegenstand vermieten oder verpachten und die einzelnen Erträge behalten.

Bei der Grundstückschätzung ist die Teil-/Nutzniessung bei der Ermittlung der Steuerwerte insofern zu beachten, als das der Nutzniesser zusätzlich zum Eigentümer separat als solcher zu erfassen ist. Die 'Eröffnung der Steuerwerte' wird jedoch ausschliesslich dem Nutzniesser zugestellt.

### **Benützungsrechte und unselbständige Baurechte** (Personaldienstbarkeit)

Personaldienstbarkeiten, sei es für unselbständige Baurechte (USBR) oder für Benützungsrechte, werden als so genannte fiktive Grundstücke (PDBK) geschätzt.

Für diese fiktiven Grundstücke sind dann ebenfalls im 10-Jahres-Turnus ein Marktwert und bei Bedarf auch ein Mietwert festzulegen und den 'Eigentümern' zu eröffnen.

Führen Personaldienstbarkeiten zu wertmässigen Beeinträchtigungen beim belasteten Grundstück, so ist dort entweder eine nicht nutzbare Fläche auszuscheiden oder aber ein entsprechender Abzug mit nachvollziehbarem Kommentar anzubringen.

## 4.4 Spezialobjekte

### 4.4.1 Industrie- und Grossgewerbe

Bei dieser Objektkategorie ist grundsätzlich auf die Ausführungen des Schätzerhandbuches (SHB) abzustellen. Insbesondere sind die Aspekte der Gesamtlebensdauer (wirtschaftliche Lebensdauer ist vielfach kürzer als die bautechnische Lebensdauer) und bei der Betriebseinheit die so genannten Arrondierungsflächen (Reserve für künftige Entwicklungsmöglichkeiten) zu beachten.

Hier kann bei Bedarf der Sachwert im Sinne einer wirtschaftlichen Entwertung reduziert werden. Bei der Ertragswertgewichtung ist zu beachten, dass sich Industrieobjekte fast ausschliesslich am (nachhaltig erzielbaren) Ertragswert orientieren. Bei einer grossen Abweichung zwischen Sach- und Ertragswert ist demnach die Gewichtung entsprechend hoch anzusetzen oder aber der Ertragswert dem Marktwert gleichzusetzen.

Bei industriellen Grundstücken kann insbesondere auch die so genannte Punktierung-Methode (s. SHB) zur Ermittlung des Marktwertes angewandt werden.

### 4.4.2 Baurechtsgrundstücke

Bei Baurechten ist auf die Ausführungen des Schätzerhandbuches abzustellen. Grundlage für das Baurecht bildet immer der Baurechtsvertrag. Die darin aufgeführten Bestimmungen bezüglich Baurechtsdauer, Baurechtszins (inkl. Anpassungsmöglichkeiten) und Heimfallentschädigung sind zwingend zu berücksichtigen. Ausnahme bilden Baurechte auf landwirtschaftlichen Grundstücken, welche nach der SA2018 zu bewerten sind.

Bei den Baurechten ist zwischen **Baurecht** (Baurechtsnehmer) **und baurechtsbelastetem Grundstück** (Baurechtsgeber) zu unterscheiden. Zwischen beiden Grundstücken besteht eine enge Beziehung. Allfällige Vorteile aus dem Baurechtsvertrag für das Baurecht stellen in der Regel beim baurechtsbelasteten Grundstück einen entsprechenden Nachteil dar.

Zentraler Punkt beim Baurecht stellt der Baurechtszins dar. Die genaue Berechnungsart ist dem Baurechtsvertrag zu entnehmen. Wichtig bei dieser Barwertberechnung ist, dass eine Kongruenz zwischen Baurechtszins und dem Zinssatz der Rechnung besteht.

Sind keine ‚Killerfaktoren‘ (wie Abbruch und Instandsetzung oder grosse Differenz bei der Heimfallentschädigung) vorhanden, so sollte die Summe der Marktwerte von Baurecht und baurechtsbelastetem Grundstück grundsätzlich in etwa dem Marktwert ohne Baurecht entsprechen.

### 4.4.3 Gastgewerbe

Grundsätzlich ist auf die Ausführungen des Schätzerhandbuches 2019 abzustellen.

### 4.4.4 Öffentliche Bauten

Bei öffentlichen Bauten wird der Marktwert in der Regel mittels Sachwertpunktierung ermittelt. In den meisten Fällen ist deshalb weder ein Mietwert noch ein Ertragswert festzulegen. Zu Kontrollzwecken kann bei geeigneten Objekten als Schattenrechnung jedoch ein fiktiver Miet- und Ertragswert ermittelt werden. Der mittels Sachwertpunktierung berechnete Marktwert kann so plausibilisiert werden.

#### 4.4.5 Gruben, Steinbrüche, Deponien, Transportanlagen, Wasserkräfte, -versorgungen

Grundlage für diese Schätzungen bilden immer die in der Bewilligung oder Konzession erteilten Bestimmungen und Auflagen.

#### 4.4.6 (Bau-) Landwert übersteigt Marktwert

Bei Grundstücken innerhalb der Bauzone, bei welchen der Baulandwert unter Berücksichtigung der Abbruchkosten den Marktwert der vorhandenen Bebauung übersteigt, ist wie folgt vorzugehen:

Bei **Abbruchobjekten**, für welche eine Abbruchbewilligung vorliegt, kann nach Absprache mit dem Grundeigentümer eine szenarische Baulandbewertung vorgenommen werden. Beim Versicherungswert ist der Minderwert mit mindestens 90 % festzulegen, womit sich auch der Wertanteil Gebäude auf den minimalen Betrag reduziert.

Bei **älteren Bauten**, für welche keine Abbruchbewilligung vorliegt, muss zwingend ein Sachwert ermittelt werden. Der Minderwert hat bei diesen Objekten den allgemeinen Vorgaben (siehe Sachwert) zu entsprechen. Ist das Objekt nicht mehr bewohnt, kann ein adäquater Mietwert (z.B. für Lager oder Abstellfläche) festgelegt werden. Die Marktwertermittlung hat über die Ertragswertgewichtung oder mittels Sachwertpunktierung zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass der Marktwert den Baulandwert unter Berücksichtigung der Abbruchkosten und des Realisierungshorizontes nicht übersteigt.

Nicht zulässig sind bei solchen Objekten *reine* Baulandbewertungen.

Bei schlecht ausgenutzten Grundstücken, welche mit einem kleineren, versicherten Gebäude bebaut sind, ist ebenfalls die oben beschriebene Methode anzuwenden. Hier ist der Landausscheidung entsprechend grosse Beachtung zu schenken.

Nur bei Grundstücken, auf welchen sich ein unbedeutendes, **nicht versichertes Gebäude** befindet, kann die Schätzung unter dem Aspekt einer Baulandbewertung (Abbruchkosten indirekt berücksichtigen) erfolgen.

#### 4.4.7 Altlasten

Zu beachten ist das am 1. Juli 2014 revidierte [Bundesgesetz über den Umweltschutz \(Umweltschutzgesetz, abgekürzt USG\)](#). Die neu überarbeiteten Altlastenbestimmungen (Art. 32c - 32e) regeln, wer welche Kosten übernehmen muss, wenn belastete Standorte untersucht, überwacht und saniert werden.

Der Verursacher trägt demnach die Kosten für notwendige Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte. Das zuständige Gemeinwesen trägt den Kostenanteil der Verursacher, die nicht ermittelt werden können oder wenn der Verursacher zahlungsunfähig ist.

Deshalb ist weder – wie im SHB angeführt – ein Abzug für eine allfällige Sanierung der Altlasten zu berücksichtigen, noch sind die Sanierungskosten zu ermitteln, bzw. abzuschätzen.

Sanierungskosten können im ordentlichen Steuerveranlagungsverfahren in Abzug gebracht werden. Bei der Grundstücksschätzung sind sie deshalb ausser Acht zu lassen.



## 4.5 Landwirtschaftliche Schätzungen

### 4.5.1 Grundlagen

Die unter den Geltungsbereich der Bundesgesetzgebung über das bäuerliche Bodenrecht fallenden Grundstücke, die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, werden zum Ertragswert bewertet. Die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke stützt sich auf Art. 10 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB).

Ein Grundstück gilt als landwirtschaftlich, wenn es für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 BGBB).

Eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken gilt im Kanton St.Gallen grundsätzlich als Gewerbe, wenn sie als Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion dienen und wenn zu deren (landesüblicher) Bewirtschaftung mindestens eine Standardarbeitskraft (1.00 SAK) erforderlich ist (Art. 7 BGBB).

Anlässlich der Schätzung liegt bei den Gemeinden in der Regel eine Angabe über die Standardarbeitskräfte vor. Die Berechnung beruht üblicherweise auf den effektiven Zahlen aus der Betriebsdatenerhebung. Bei Gewerbefeststellungen wird jedoch ein allfälliges Potenzial ebenfalls berücksichtigt, sofern sämtliche Bedingungen erfüllt werden (z.B. Futter- und Düngebilanz). Bei Grenzfällen (0.90 bis 0.99 SAK) wird deshalb empfohlen, beim Landwirtschaftsamt des Kantons St.Gallen abzuklären, ob ein Gewerbe vorliegt.

Der landwirtschaftliche Ertragswert wird aufgrund der 'Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes' (Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht VBB) festgelegt. Die Ermittlung des Miet- und Ertragswertes erfolgt gemäss der 'Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes', welche seit dem 1. April 2018 in Kraft ist.

Alle Grundstücke eines landwirtschaftlichen Gewerbes bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind deshalb immer als Ganzes zu schätzen. Das heisst, dass jeweils alle Grundstücke eines landwirtschaftlichen Gewerbes gemeinsam neu zu bewerten sind. Selbst dann, wenn bloss ein Grundstück von einer Änderung betroffen ist. Insbesondere in der Übergangsphase von der Schätzungsanleitung (SA2004) auf die neue Schätzungsanleitung (SA2018) wird so sichergestellt, dass sämtliche Bestandteile des Gewerbes nach denselben Grundlagen und derselben Wertbasis bewertet werden.

### 4.5.2 Änderung der Schätzungsart (NLW / LW)

Bekanntlich wurden zwei Gerichtsurteile gefällt, welche auf die Schätzung von Grundstücken mit Flächenanteil in der Weilerzone ([BGE 1C 62/2018](#) vom 12. Dezember 2018) und in der Grünzone ([VRKE II/1-2019/2](#) vom 24. September 2019) wesentlichen Einfluss haben.

Für die Schätzung der Steuerwerte bedeuten diese beiden Urteile, dass der Landwert von Grundstücken oder Grundstückteilen in der Weilerzone, bzw. Grünzone schätzungstechnisch analog den Grundstücken in der Landwirtschaftszone festzulegen ist. Bebaute Grundstücke sind demnach mit dem relativen Landwert mittels Lageklasse-Methode und unbebaute Grundstücke mit dem absoluten Landwert mittels Vergleichswert-Methode zu bewerten. Weil dabei (aktuelle) Vergleichspreise wohl noch fehlen, sind die Ansätze wie für eine landwirtschaftliche Nutzung anzuwenden.

Bei einem Grundstück, welches sich ganz oder teilweise in der Weilerzone bzw. Grünzone befindet und mehr als 2'500 m<sup>2</sup> aufweist, kann die Schätzungsart von nichtlandwirtschaftlich (NLW) auf neu landwirtschaftlich (LW) ändern. Dies kann für den Eigentümer einschneidende Konsequenzen haben. Insbesondere dann, wenn sogar noch eine BGBB-Nichtunterstellung im Grundbuch angemerkt ist.

In solchen Fällen soll frühzeitig mit dem Landwirtschaftsamt Rücksprache gehalten werden. Dazu sind dem Landwirtschaftsamt die entsprechenden Unterlagen einzureichen. Das Landwirtschaftsamt kann dann aufgrund der Unterlagen beurteilen, ob das Grundstück allenfalls dem BGBB unterstellt ist.

Kommt es aufgrund der Beurteilung des Landwirtschaftsamtes zu einer Änderung der Schätzungsart, so ist der Grundeigentümer frühzeitig und schriftlich über das entsprechende Vorgehen zu orientieren.

#### 4.5.3 Mietwert

Weil nicht immer abschliessend klar ist, ob der Eigentümer bei selbstgenutztem Wohnraum zum landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen Mietwert besteuert wird, ist bei Betriebsleiterwohnungen immer auch ein nichtlandwirtschaftlicher Mietwert festzulegen.

#### 4.5.4 Marktwert

Bei der Ermittlung des Marktwertes sind die Preisbeschränkungen des bäuerlichen Bodenrechtes zu beachten. Nachfolgende Vorgaben für Gebäude und Boden sind zu beachten:

##### **Marktwert Boden**

Der Marktwert eines Grundstückes entspricht dem durchschnittlichen Preis, welcher für landwirtschaftliches Kulturland, für Intensivkulturen, Reben und Wald unter ausschliesslicher Berücksichtigung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung auf dem Liegenschaftsmarkt erzielt wird oder werden könnte. Die Preisbeschränkungen des bäuerlichen Bodenrechtes und die Entwicklung der Bodenpreise sind bei der Schätzung zu beachten.

Die oft erheblichen Unterschiede zwischen dem Handelswert von landwirtschaftlichen Böden im Tal-, Hügel- und Berggebiet sowie zwischen dornahen und abgelegenen Lagen, sind bei der Marktwertschätzung zu berücksichtigen. Insbesondere ist der höchstzulässige Bodenpreis zur berücksichtigen.

Bei Wohnhäusern ist ein angemessener Landbedarf (maximal 1'000 m<sup>2</sup>) an Gebäudegrundfläche und Hofraum auszuscheiden und mit einem separaten, der Lage z.B. in der Landwirtschaftszone (L) entsprechenden und angemessenen Ansatz zu bewerten. Insbesondere ist bei der Festlegung des Ansatzes zu beachten, dass es sich dabei in der Regel um eine Zone ausserhalb der Bauzone handelt, welche oft eher mässig erschlossen ist und sich teils fernab der Infrastrukturen befindet.

Baulandgrundstücke werden nach den Bestimmungen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke als Zuschlag zum Verkehrswert des Bodens bewertet. Der Marktwert des Baulandes wird nach Vergleichspreisen festgelegt.

## Marktwert Gebäude

Der Marktwert wird beeinflusst aus dem nach den Vorgaben ermittelten Ertragswert einerseits sowie der Bauart, dem Ausbau und dem Zustand des Gebäudes andererseits. Bei neueren und gut unterhaltenen Gebäuden kommt dem zweiten Element eine grössere Bedeutung zu als bei älteren Gebäuden mit aufgestautem oder grossem Unterhaltsbedarf, welche entsprechend weniger zeitgemäss ausgebaut und ausgestattet sind. Entsprechend ergibt sich der Marktwert aus dem Ertragswert und einem Zuschlag, der von der Differenz zwischen dem Ertragswert und dem Zeitwert zu berechnen ist. Bei neueren und gut unterhaltenen Gebäuden rechtfertigt sich daher ein höherer Zuschlag. Bei älteren Gebäuden reduziert sich der Zuschlag ungefähr in gleichem Verhältnis des zunehmenden Minderwertes. Bei älteren und eher mässig unterhaltenen Gebäuden, die wegen ihres Zustandes nur noch zum Zeitwert versichert sind (über 50 % Minderwert), ist hingegen kein Zuschlag gerechtfertigt. Die Höhe des Zuschlags zum Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Minderwert des Gebäudes	Zuschlag zum Ertragswert (aus der Differenz vom Zeitwert und Ertragswert)
0 %	50 %
5 %	45 %
10 %	40 %
15 %	35 %
20 %	30 %
25 %	25 %
30 %	20 %
35 %	15 %
40 %	10 %
45 %	5 %
50 %	0 %
> 50 %	0 %

## Marktwert von Anlagen

Der Marktwert von Anlagen (dazu gehören insbesondere auch nicht versicherbare Gebäude) ist mittels Ertragswertfaktor (in der Regel Faktor 2.00) oder allenfalls einem Pauschalbetrag festzulegen. Dabei sind die regionalen Marktverhältnisse am Bewertungsstichtag zu berücksichtigen.

---

## **5 Mitwirkungspflichten**

### **5.1 Einleitung**

Die Aufgaben und Pflichten der Fachschätzer und insbesondere der Grundbuchämter sind in Gesetz und Verordnung (GGSt, VGS, s. Ziff. 2) beschrieben. Ergänzend dazu werden untenstehend folgende Punkte ergänzt, bzw. präzisiert.

### **5.2 ERFA- und Schulungsanlässe**

Der Fachdienst für Grundstückschätzung führt periodisch (in der Regel alle zwei Jahre) mit den Fachteams (Grundbuchverwalter und Fachschätzer) Schulungsanlässe durch. Zusätzlich findet mit den Fachschätzern (NLW und LW separat) ebenfalls jährlich ein Erfahrungsaustausch (ERFA-Tagung) statt. Die Termine werden frühzeitig bekannt gegeben.

Für die Fachschätzer und die für das Schätzungswesen zuständigen Grundbuchverwalter ist der Besuch dieser Veranstaltungen obligatorisch. Bei begründeten Absenzen hat sich der Abwesende die entsprechenden Informationen selber zu besorgen.

### **5.3 Anordnung von Schätzungen**

Obwohl es das Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung unter Art. 6 nicht explizit vorsieht, kann auch das Grundbuchamt 'von Amtes wegen' Schätzungen gem. Art. 6 c) anordnen.

Die Steuerbehörde (KStA und GStA) kann (Neu-) Schätzungen jederzeit anordnen, wenn aufgrund von Transaktionen festgestellt wird, dass sich die wertbestimmenden Eigenschaften eines Objektes derart verändert haben, dass die korrekte Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht mehr möglich ist.

### **5.4 Schätzungen und Bauzeitversicherungen**

Das örtlich zuständige Grundbuchamt ist verantwortlich für die Erfassung und Bewirtschaftung der Schätzungen und Bauzeitversicherungen (BZV) für die GVSG.

Die zur Schätzung fälligen Grundstücke und Bauzeitversicherungen müssen vom zuständigen Grundbuchamt periodisch auf deren Aktualität hin überprüft werden. Grundsätzlich sind sämtliche Grundstücke alle 10 Jahre zu schätzen. Objekte mit älteren Bauzeitversicherungen müssen mit hoher Priorität geschätzt werden, damit wird die bestehende Bauzeitversicherung abgelöst. Wenn die Bauarbeiten weiterlaufen, ist eine neue Bauzeitversicherung zu erfassen.

### **5.5 Meldungen von Abbrüchen**

Das örtlich zuständige Grundbuchamt erfasst sämtliche erfolgten Gebäudeabbrüche in der Schätzungsapplikation NILS (s. Ziff. 6). Gehen beim Kundencenter der GVSG Abbruchmeldungen ein, so werden diese direkt dem zuständigen Grundbuchamt weitergeleitet.

Abgebrochene Gebäude müssen umgehend in der Schätzungsapplikation erfasst werden. Da sich der Abbruch eines Gebäudes in der Regel wertbeeinflussend auf das Grundstück auswirkt, ist danach grundsätzlich auch eine neue Grundstückschätzung zu erstellen.

---

## **6 Neue Informatiklösung für das Schätzungswesen (NILS)**

### **6.1 Einleitung**

Für die Erfassung der Grundstück- und Gebäudeschätzungen steht seit Anfang 2013 die Applikation NILS (neue Informatiklösung für das Schätzungswesen) zur Verfügung.

NILS verfügt über die entsprechenden Schnittstellen und Vorsysteme (insbesondere TERRIS), so dass Grundbuchämter mit elektronischem Grundbuch lediglich die fiktiven Grundstücke (z.B. Personaldienstbarkeiten) manuell bewirtschaften müssen. Diese Bewirtschaftung umfasst die Erstellung und Löschung dieser fiktiven Grundstücke, wie auch deren Mutationen (Hand- und Adressänderungen, etc.). Zudem müssen spätestens zum Zeitpunkt der Schätzungseinladung die Personendaten auf deren Aktualität hin überprüft werden.

Der NILS-Verantwortliche der Gebäudeversicherung (NILS-V) ist zuständig für den Betrieb und die Weiterentwicklungswünsche. In diesem Zusammenhang leitet er auch verschiedene Gremien. Zusammen mit dem Betreiber überwacht der NILS-V zusätzlich die Datenqualität und interveniert im Bedarfsfall bei fehlerverursachenden Usern. Er ist auch zuständig für die periodische Schulung der Benutzer. Den Weisungen des NILS-V ist Folge zu leisten.

### **6.2 Dokumenten-Management-System (DMS)**

Sämtliche Schätzungen und die dazugehörigen Unterlagen (wie kubische Berechnungen, Baukosten und Mieterspiegel) sind in NILS zu hinterlegen. Hilfsberechnungen oder Berechnungen, welche ausserhalb NILS erstellt werden, sind aus Gründen der Nachvollziehbarkeit vor der Freigabe der Schätzungen im Dokumenten-Management-System (DMS) von NILS im Dossier der entsprechenden Grundstück- oder Gebäudeschätzung abzulegen.

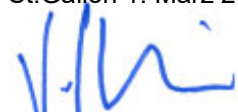
Landwirtschaftliche Ertragswertschätzungen werden mit separaten Excel-Dateien EW18 (Normalbetrieb oder Sömmerung) erfasst. Diese Excel-Dateien sind dann in NILS zu laden, wo zusätzlich der Verkehrswert ermittelt wird. Die Excel-Dateien werden mit dem Upload automatisch im DMS abgespeichert.

### **6.3 Handänderungen und Verwalterwechsel**

Handänderungen und Mutationen von Grundstücken, welche nicht automatisch via Schnittstelle in NILS abgebildet werden (z.B. so genannt fiktive Grundstücke), sind in der Applikation NILS immer zeitgerecht nachzuführen. In der Regel läuft der Prozess automatisiert (s. oben). Bei Grundbuchkreisen mit automatischen Vorsystemen (z.B. ER-VRSG) sind die Handänderungen dennoch stichprobenhaft und periodisch zu überprüfen.

Dagegen sind Verwalterwechsel in NILS nicht abzubilden. Spätestens bei der Einladung zur Schätzungstagfahrt muss aber ein allfälliger Verwalter der Gebäude in der Applikation NILS erfasst sein.

St.Gallen 1. März 2022



Jürg Schneider  
Leiter FGS