

Schätzer-Handbuch



Inhaltsverzeichnis

1	Zinsfuss zur Berechnung des Basis-Kapitalisierungssatzes	3
2	Richtlinien für die Ermittlung des Landrichtwertes	4
2.1	Grundlage.....	4
3	Richtlinien für die Ermittlung des Mietwertes	5
3.1	Abweichungen von der Normfläche.....	5
3.2	Altersentwertung.....	7
3.3	Berechnungsbeispiel Mietwert.....	8
4	Umsatzmiete in Prozent	9
5	Richtwerte für Quadratmeter-Jahresmieten	11
6	Verkehrswertermittlung durch Punkttierung	12
6.1	Allgemeine Punkttierung (Benotung 1 – 9).....	12
6.2	Punkttierung des Realwertes für industrielle Grundstücke (Benotung 1 – 5).....	13
7	Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern	14
8	Schätzung des Verkehrswertes und Festlegung der Marktmiete von Baurechten	15
8.1	Allgemeines zum Baurecht.....	15
8.2	Bewertung baurechtsbelastetes Grundstück	15
8.3	Baurechtsgrundstück fremdvermietet.....	15
8.4	Baurechtsgrundstück am Wohnsitz selbstgenutzt	16
9	Gewichtungsfaktor bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie StWE	17
10	Gewichtungsfaktor bei Gewerbe	18
11	Grundstückbewertung in der Abbauzone	19
11.1	Allgemeines	19
12	Glossar	20
12.1	Abkürzungen	20
12.2	Sachbegriffe	22

1 Zinsfuss zur Berechnung des Basis-Kapitalisierungssatzes

Departement für Finanzen und Soziales



Frauenfeld, 28. November 2022

Entscheid

Zinsfuss zur Berechnung des Kapitalisierungssatzes


Gemäss § 13 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates über die Steuerschätzung der Grundstücke (SchäV; RB 640.12) wird der für die Berechnung des Kapitalisierungssatzes erforderliche Zinsfuss vom zuständigen Departement festgelegt. Er ist so festzulegen, dass eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals und der Deckung der Unterhalts- und Betriebskosten für das Grundstück resultiert.

Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes gilt seit dem 10. September 2008 schweizweit ein einheitlicher Referenzzinssatz, der sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken stützt. Er wird vierteljährlich durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) mitgeteilt und ist massgebend für Mietzinsanpassungen von unbefristeten Mietverhältnissen (Art. 13 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG; SR 221.213.11]). Die Bruttorendite nach Art. 269a Abs. 1 lit. c des Obligationenrechts (OR; SR 220) ist nicht übersetzt, solange sie nicht mehr als zwei Prozent höher ist als der Referenzzinssatz (Art. 15 Abs. 1 VMWG, Interpretation VG ZH). Als Basiszinssatz bei der Kapitalisierung der Mieterträge im Schätzungswesen soll deshalb künftig auf den zum Schätzzeitpunkt geltenden Referenzzinssatz mit einem Zuschlag von zwei Prozent abgestellt werden.

Es wird entschieden:

1. Der Basiszinssfuss entspricht inskünftig dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen zuzüglich einem Zuschlag von zwei Prozent.
2. Mitteilung an:
 - Steuerverwaltung, Abteilung Grundsteuern und Bezug
 - Finanzkontrolle

Departement für Finanzen und Soziales
Der Departementeschef


Urs Martin, lic. rer. publ. HSG



Expediert:

Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld
T +41 58 345 64 64, F +41 58 345 64 65

2 Richtlinien für die Ermittlung des Landrichtwertes

2.1 Grundlage

Gemäss Auftrag vom 8. März 2022 erstellt Wüest Partner für die Steuerverwaltung des Kantons Thurgau parzellenscharfe Baulandpreise für steuerliche Zwecke.

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen neutrale Experten Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure.

Die parzellenscharfen Baulandpreise für steuerliche Zwecke werden auf <https://map.geo.tg.ch/> unter dem Themenkatalog "Amtliche Vermessung" mit dem Layer "Landwertzonen" öffentlich publiziert. Die Anzeige mittels Klick auf die Punktmarkierung auf der Liegenschaft erfolgt dabei ungeachtet des Umstandes, ob die Liegenschaft innerhalb oder ausserhalb einer regulären Bauzone liegt. Die korrekte Anwendung erfolgt im Rahmen des Schätzungsverfahrens und nach Konsultation des ÖREB-Katasters. Dieses Vorgehen ist mit der zonenfremden Nutzung von Grundstücke ausserhalb des Geltungsbereiches des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) begründet.

Angezeigt werden pro Liegenschaft drei von Wüest Partner ermittelte Landwerte:

- "EWG" für eine verdichtete Wohnraum-Nutzungsplanung wie z.B. für Mehrfamilienhäuser, Stockwerkeigentum
- "EFH" für eine lichte Wohnraum-Nutzungsplanung wie z.B. für Einfamilienhäuser
- "Gewerbe / Industrie" für gewerbliche oder industrielle Nutzungsplanung ohne Wohnanteil

Die Anwendung erfolgt im Übrigen nach den Weisungen des zuständigen Departementes zu § 12 der Verordnung des Regierungsrates über die Steuerschätzung der Grundstücke (Schätzungsverordnung, RB 640.12).

3 Richtlinien für die Ermittlung des Mietwertes

vgl. Weisungen Ziff. 3 bis 7 zu §13 Schätzungsverordnung

Allgemein

Der Mietwert von am Wohnsitz selbstgenutztem Wohneigentum ist aufgrund der ortsüblichen Verhältnisse festzulegen.

Auszugehen ist vom örtlichen Medianwert der Thurgauer-Mietwert-Basisdaten (TGM) im Zeitpunkt der Bewertung. Weitere Korrekturen sind mittels Zuschlägen oder Abzügen zu berücksichtigen (wertbildende Faktoren).

3.1 Abweichungen von der Normfläche

Die Median-Ansätze richten sich aus auf eine Normfläche von:

- 150 m² bei Einfamilienhäusern (EFH)
- 120 m² bei Wohnungen (WHG)
- Flächen kleiner als Norm: +3% je 10 m² Minderfläche (EFH/WHG)
- Flächen grösser als Norm: -2% je 10 m² bis 220 m² (WHG) / 250 m² (EFH)
-1.5% je 10 m² bis 300 m² (WHG) / 330 m² (EFH)
-1% je 10 m² bis 400 m² (WHG) / 430 m² (EFH)
-0.75% je 10 m² über 410 m² (WHG) / 440 m² (EFH)
- Bei Attikawohnungen kann die Aussen-Nutzfläche mit einem Wohnflächen-Zuschlag von maximal 20% berücksichtigt werden.

Zu- und Abschläge bei Abweichung von der Normfläche:

Wohnung m2 Wohnfläche	Haus m2 Wohnfläche	Zu-/Abschlag in Prozent	
20	50	30	
30	60	27	
40	70	24	
50	80	21	
60	90	18	
70	100	15	
80	110	12	
90	120	9	
100	130	6	
110	140	3	
120	150	0	Normgrösse
130	160	-2	
140	170	-4	
150	180	-6	
160	190	-8	
170	200	-10	
180	210	-12	
190	220	-14	
200	230	-16	
210	240	-18	
220	250	-20	
230	260	-21.5	
240	270	-23	
250	280	-24.5	
260	290	-26	
270	300	-27.5	
280	310	-29	
290	320	-30.5	
300	330	-32	
310	340	-33	

Wohnung m ² Wohnfläche	Haus m ² Wohnfläche	Zu-/Abschlag in Prozent	
320	350	-34	
330	360	-35	
340	370	-36	
350	380	-37	
360	390	-38	
370	400	-39	
380	410	-40	
390	420	-41	
400	430	-42	
410	440	-42.75	
420	450	-43.5	
430	460	-44.25	
440	470	-45	
450	480	-45.75	
460	490	-46.5	
470	500	-47.25	

3.2 Altersentwertung

Gemäss Datenaustausch- und Datennutzungsvertrag vom 17. November 2015 bezieht die Steuerverwaltung ergänzende Gebäudestammdaten von der Gebäudeversicherung Thurgau (GVTG). Aus der gelieferten prozentualen Angabe des Gebäudezustandes wird die Altersentwertung pro Gebäudeteil zum letzten Schätzungszeitpunkt der GVTG abgeleitet.

Bsp.:

- Gebäudeteil Keller, Zustand 75%: entspricht Altersentwertung 25%
- Gebäudeteil Wohnhaus, Zustand 80%: entspricht Altersentwertung 20%

3.3 Berechnungsbeispiel Mietwert

Wohnfläche EFH	160 m ²
Abweichung zu Normfläche	-2%
Gebäudezustand Wohnhaus GVTG 70%, somit Altersentwertung	-20%
Mietwert-Medianansatz der Gemeinde	CHF 177.- / m ²
Anzuwendender m2-Ansatz (CHF 177/m ² -2% -20%)	CHF 138.-
Mietwert pro Jahr:	160 m² à CHF 138.- = CHF 22'080.-

4 **Umsatzmiete in Prozent**

Wo der Mietwert nicht nach anderen Grundsätzen zuverlässig ermittelt werden kann, können als Richtlinien die nachstehenden Durchschnittsansätze (die mit steigendem Umsatz sinken) Verwendung finden. Der Mietwert einer selbstgenutzten Wohnung im selben Objekt ist in den Ansätzen nicht inbegriffen.

Branche	Durchschnittlicher Mietwert in % des Umsatzes		
Apotheken	2.6	-	5.0
Autoreparaturwerkstätten	1.4	-	13.5
Bäckereien	4.1	-	6.3
Druckerei	3.4	-	11.8
Coiffeure - Herren	12.0	-	
Coiffeure - Damen	10.9	-	
Dachdeckerei	2.0	-	6.0
Drogerien / Reformhäuser	4.7	-	11.3
Getränke- und Weinhandel	1.4	-	8.4
Heizung	1.1	-	4.3
Hotel und Gasthöfe	2.1	-	12.6
Kioske	5.1	-	
Klima / Lüftung	1.2	-	2.9
Detailhandelsgeschäfte	2.0	-	12.9
Konditoreien	4.6	-	8.7
Malerei und Gipserei	1.0	-	7.7
Mechanische Werkstätten	3.0	-	9.9
Metzgereien, Läden	1.9	-	6.1
Optiker	5.4	-	8.9
Papeterie	3.9	-	7.3
Restaurant ohne Alkohol	6.0	-	
Sägereien, Roh- und Hobelwaren	0.2	-	13.9
Sanitäre Installationen	1.2	-	5.3
Sattler- und Tapezierwerkstätten	4.6	-	
Schlossereien, Schmieden	1.6	-	7.3
Schreinereien	1.6	-	9.3
Speiserestaurant	4.5	-	11.8

Steuerverwaltung

Grundsteuern

Liegenschaften

Spenglerei- und Installationsgewerbe	2.2	-	8.0
Tankstellen	1.6	-	
Textilwarenhandlungen	5.4	-	13.3
Velohandlungen und -werkstätten	3.0	-	9.8
Wein- / Bierrestaurant	6.3	-	13.8
Zimmereien	1.7	-	12.6

5 Richtwerte für Quadratmeter-Jahresmieten

Bei Wohn- und Geschäftshäusern kann der Mietwert auch nach Nutzflächen in Quadratmetern festgesetzt werden. Die Nebenkosten (Heizung und Warmwasser etc.) sowie die Vergütung für die Benützung von Mobiliar gehören nicht dazu. Dabei gelten folgende Richtwerte:

Objekt	Quadratmeter-Jahresmiete		
Lager / Produktion			
Lager offen	CHF	10	- 30
Lager gedeckt	CHF	40	- 120
Produktion, Werkstatt	CHF	50	- 150
Büro / Verkaufsflächen			
Büro, Laden, Restauration	CHF	100	- 300
Nebenräume			
Bastel- / Hobbyräume	CHF	30	- 40
Sport / Freizeit / Wellness			
Schwimmbassin im Freien ¹	CHF	25	- 45
Schwimmteich ^{1 / 2}	CHF	30	- 50
Hallenbad	CHF	35	- 55
Wellness- / Fitness- / Garderobenbereich	CHF	60	- 80

¹ Die eingeschränkte saisonale Nutzung ist in den Ansätzen berücksichtigt.

² Die Fläche bezieht sich auf die Schwimmzone.

PW-Stellplätze	Ansatz pro PW / Monat		
Parkplatz im Freien	CHF	40	- 80
Unterstand (nicht abschliessbar)	CHF	60	- 120
Garage / Einstellplatz in Halle	CHF	80	- 160

6 Verkehrswertermittlung durch Punktierung

Die Punktierung liefert den prozentualen Wertanteil am Realwert und erfolgt nach verschiedenen wertbeeinflussenden Bewertungskriterien.

$$\text{Verkehrswert} = \text{total Punkte [\%]} \times \text{Realwert}$$

6.1 Allgemeine Punktierung (Benotung 1 – 9)

Verkehrslage

Die Verkehrslage wird beurteilt nach Zugang, Zufahrt, Strasse, Bahn, Verkehrsbetriebe, Distanzen zum Einzugsgebiet des Zielpublikums unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung des Gebäudes und Parkplatzmöglichkeiten.

Nutzungsmöglichkeit

Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung anderweitiger Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude, des aktuellen Verwendungszwecks und der günstigen Ausnutzungsmöglichkeiten der Räume.

Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten

Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung problemloser Erweiterungsmöglichkeiten auf eigenen Landreserven mit möglichem Einbezug der Neubauten in die bestehenden Teile. Eine ungünstige Beurteilung erfolgt bei unzeitgemäßem Standort des Bauwerkes oder wenn durch planerische Massnahmen Entwicklungsmöglichkeiten erschwert oder verunmöglicht werden.

Betriebliche Zweckmässigkeit

Die Beurteilung erfolgt im Hinblick auf die Zweckbestimmung des Gebäudes, auf die Raumanordnung und die Nebenräume.

Vermietbarkeit

Die Beurteilung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Normalbedürfnisse und Angebot und Nachfrage

Besonderheiten

Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung von Naturgefahren, gesetzlichen Bestimmungen, Erschwernisse bei Bauplatzlage und Abbruchkosten, Erbringung öffentlicher Leistungen.

6.2 Punktierung des Realwertes für industrielle Grundstücke (Benotung 1 – 5)

Wirtschaftlichkeit der Produktionsstruktur

- kein organisierter Produktionsablauf erkennbar oder möglich, technisch veraltete Anlagen, schlecht arrondiertes Grundstück, sehr schlechte Zufahrt (Note 1)
- Produktionsablauf ansatzweise erkennbar, technisch weitgehend veraltete Anlagen, ungünstige Grundstückform, unbefriedigende Zufahrt (Note 2)
- Produktionsablauf erkennbar, Anlagen teils modern, teils veraltet, Umgestaltung in modernen Betrieb teilweise möglich, akzeptable Grundstücksform, gute Zufahrt (Note 3)
- guter Produktionsablauf, in modernen Anlagen, wenig variabel nutzbare Bauten (Zweckbauten), gut arrondiertes Grundstück (Note 4)
- sehr klar erkennbarer Produktionsablauf, modernste Anlagen, ideale, wirtschaftliche Mehrzweckbauten, sehr gut arrondiertes Grundstück (Note 5)

Standort, Verkehrserschliessung

- abgelegene Gebiete, Grenzlage, kein lokaler Abnehmer-/Anbietermarkt, kein Bahnanschluss, kein Autobahnanschluss in der Region (Note 1)
- abseits Ballungszentren mit Bahn- und Autobahnanschluss in der Region, beschränkter lokaler Abnehmer-/Anbietermarkt (Note 2)
- mittlere Verkehrslage, übliche Industriegebiete, guter, lokaler Abnehmer-/Anbietermarkt (Note 3)
- gute Verkehrslage, Bahn- und Autobahnanschluss, öffentliche Verkehrsmittel, Agglomeration von Ballungszentren (Note 4)
- ideale Verkehrslage (intern. Hauptverkehrsachsen), evtl. direkter Bahnanschluss, gute öffentliche Verkehrsmittel, Agglomeration von grösseren Ballungszentren (Note 5)

Umsatzerwartungen, Absatzrisiken

- Güter auf einem schrumpfenden Markt ohne Zukunftsaussichten (Note 1)
- Konsum- oder Investitionsgüter mit unsicheren Absatzmöglichkeiten (Note 2)
- Konsum- oder Investitionsgüter mit mittlerer Zukunft, konjunkturelle Schwankungen (Note 3)
- Konsum- oder Investitionsgüter mit guter Zukunft, geringe konjunkturelle Schwankungen (Note 4)
- sehr gute Zukunftsaussichten, gute Vielseitigkeit, international verschiedene Absatzwartungen, multinational tätig (Note 5)

Anderweitige Verwendbarkeit der Gesamtanlage

Verkäuflichkeit

Entwicklungsmöglichkeit

7 Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern

vgl. Weisungen Ziff. 1 bis 3 zu §18

Allgemein

Bei fremdvermieteten Objekten entspricht der Mietwert in der Regel dem effektiven jährlich erzielten Mietertrag, d.h. die erzielten Mieten sind, sofern marktkonform, für die Berechnung des Verkehrswertes zu übernehmen.

Sind vom Mieter Um-, Ein- oder Ergänzungsbauten vorgenommen worden, welche nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht beseitigt werden können, sind diese anteilmässig dem Mietwert aufzurechnen.

Zur Vermietung bestimmte, jedoch nur vorübergehend leerstehende Räume, sind in die Berechnung miteinzubeziehen.

Liegt kein effektiver Mietertrag vor, ist ein marktkonformer Mietwert zu schätzen.

Beispiel:

Ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen - Baujahr 1968, gut unterhalten, in ländlicher Gegend - erzielt einen jährlichen Mietertrag (exkl. Nebenkosten) von CHF 82'800.--

Gegeben

langfristiger Zinsfuss:	3.3 %
objektbezogener Zuschlag:	2.0 - 3.5%

Wahl des objektbezogenen Zuschlags:	3.0 %
-------------------------------------	-------

Kapitalisierungssatz:	3.3 % + 3.0 % = <u>6.3 %</u>
-----------------------	------------------------------

$$\text{Verkehrswert} = \frac{\text{Bruttomiettertrag} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}} = \frac{\text{CHF } 82'800 \times 100}{6.3} = \text{CHF } 1'314'285.-$$

8 Schätzung des Verkehrswertes und Festlegung der Marktmiete von Baurechten

8.1 Allgemeines zum Baurecht

Bauwerke und andere Vorrichtungen (ZGB Art. 675), die auf fremdem Boden auf oder unter der Bodenfläche mit einem Grundstück verbunden sind, können einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit (Baurecht) im Grundbuch eingetragen wurde.

Bei der Ausgestaltung von Baurechtsverträgen herrscht grosse Vielfalt. Die gemäss Baurechtsvertrag vereinbarte periodisch zu entrichtende Entschädigung (Baurechtszins) des Baurechtsberechtigten ist daher nicht zwingend für die Schätzung zu übernehmen.

Allfällige Heimfallentschädigungen sind bei der Schätzung nicht zu berücksichtigen. Sie werden nach Ablauf des Baurechts mittels Neuschätzung erfasst.

8.2 Bewertung baurechtsbelastetes Grundstück

Es gilt der Grundsatz, dass der Verkehrswert des baurechtsbelasteten Landes und der im Baurecht erstellten Bauten nicht grösser sein darf als der Verkehrswert derselben Liegenschaft ohne Baurechtserrichtung (vgl. Weisung 11 zu § 14 SchäV). Folglich ist auf eine Kapitalisierung des Baurechtszinses für die Landbewertung zu verzichten. Das baurechtsbelastete Grundstück ist wie ein bebautes Grundstück zu bewerten.

8.3 Baurechtsgrundstück fremdvermietet

Bei einem fremdvermieteten Objekt entspricht der Mietwert in der Regel dem effektiven jährlich erzielten Mietertrag, d.h. die erzielte Miete ist - sofern markt-konform - für die Berechnung des Verkehrswertes zu übernehmen.

Verkehrswert

Ein fremdvermietetes Einfamilienhaus (Baujahr 2002) erzielt einen Bruttomietzins (exkl. Nebenkosten) von jährlich	CHF 32'000.-
Baurechtszins	CHF 9'140.-
Total Realwert (ohne Land)	CHF 612'000.-
Kapitalisierungssatz	5.765% (4.265%+1.5%)
Gewichtungsfaktor	m = 0.65

$$\text{Ertragswert} = \frac{32'000.- - 9'140.-}{5.765 \%} = \text{CHF } 396'530.-$$

$$\text{Verkehrswert} = \frac{m \times \text{EW} + \text{RW}}{m + 1} = \frac{0.65 \times 396'530.- + 612'000.-}{0.65 + 1} = 527'118.-$$

Verkehrswert (abgerundet) **CHF 527'000.-**

8.4 Baurechtsgrundstück am Wohnsitz selbstgenutzt

Marktmiete

Die Ermittlung des Mietwertes erfolgt nach den Weisungen für die Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke Ziff. 3 bis 7 zu §13, abzüglich des Baurechtszinses.

Beispiel:

Die festgelegte Marktmiete eines am Wohnsitz selbstgenutzten Einfamilienhauses (Baujahr 2002) beträgt

	CHF 2'665.- pro Monat
der Baurechtszins	CHF 760.- pro Monat

Marktmiete abzgl. Baurechtszins	CHF 1'905.- pro Monat
---------------------------------	-----------------------

Marktmietwert am Wohnsitz selbstgenutzt	CHF 22'860.- pro Jahr
---	------------------------------

Verkehrswert

Die Berechnung des Verkehrswertes erfolgt analog Baurechtsgrundstück fremdvermietet.

9 Gewichtungsfaktor bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie StWE

Grundlage: § 15 Abs. 3 Verordnung des Regierungsrates über die
Steuerschätzung der Grundstücke (SchäV).

Der Gewichtungsfaktor (m) beträgt in der Regel bei Ein- und
Zweifamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum 0.5 – 1.0
(siehe Kapitel 1, Weisungen zur Schätzungsverordnung, Seite
22).

Berechnung: Gewichtungsfaktor $m = \frac{\text{Ertragswert}}{\text{Realwert}}$

Beispiel:

Bsp.	Ertragswert	Realwert	Berechnung	Gewichtungsfaktor m
1	795'000.--	700'000.--	1.1257	1.00 (max.)
2	652'000.--	773'157.--	0.8084	0.81
3	440'000.--	700'000.--	0.6289	0.63
4	320'000.--	735'000.--	0.4354	0.50 (min.)

10 Gewichtungsfaktor bei Gewerbe

Grundstücke, welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen und deren Wert durch diese Nutzungsart bestimmt wird, sind - sofern Ertrags- und Realwert nahe beieinander liegen - nach dem Realwert zu schätzen. Andernfalls ist die Abweichung des Ertragswertes vom Realwert in der Schätzung miteinzubeziehen und entsprechend zu gewichten.

Definition

$$\text{Ertragswert} < \text{Realwert}, \quad \text{Abweichung [\%]} = \frac{\text{Realwert}}{\text{Ertragswert}} \times 100$$

Abweichung [%]	Gewichtungsfaktor [m]
100 - 110	1
111 - 120	2
121 - 130	3
131 - 140	4
ab 141	5

Beispiel:

Realwert [RW] CHF 1'755'000.-
Ertrag CHF 122'100.-
Kapitalisierungssatz 11 %

$$\text{Ertragswert [EW]} = \frac{122'100.—}{11 \%} \times 100 = \text{CHF 1'110'000.—}$$

$$\text{Abweichung [\%]} = \frac{1'755'000.—}{1'110'000.—} \times 100 = 158 \% \rightarrow \mathbf{m = 5}$$

$$\text{Verkehrswert} = \frac{5 \times \text{EW} + \text{RW}}{5 + 1} = \mathbf{\text{CHF 1'217'500.—}}$$

11 Grundstücksbewertung in der Abbauzone

11.1 Allgemeines

Grundstücke, auf denen gemäss öffentlich-rechtlichen Vorschriften ein Abbau von Kies, Lehm, Sand, Steinen oder Ton möglich ist. Die vom Kanton erteilte Abbaubewilligung mit den Auflagen und Fristen sowie allfällige privatrechtliche Regelungen (z.B. Abbauverträge) bilden die Bewertungsgrundlagen. Es sind somit nur Grundstücke zu bewerten, für die eine rechtsgültige Abbaubewilligung vorliegt. Alle übrigen Grundstücke sind landwirtschaftlich zu bewerten.

Der Wert der angesprochenen Grundstücke setzt sich zusammen aus dem Wert der für den Abbau und Aufbereitung des Materials benötigten Gebäude und baulichen Anlagen sowie den Werten von Betriebsareal, Abbauareal und allfälliger Abbaureserve und Deponiemöglichkeiten. Grundlagen der Wertbeurteilung bilden die Abbaubewilligung und deren Auflagen (Dauer des Konzessionsvertrages, Rekultivierungskosten, usw.) sowie allfällige vertragliche Abbaurechte.

12 Glossar**12.1 Abkürzungen**

Abs.	Absatz
ABO	Abbruchobjekt
Art.	Artikel
BauG	Baugesetz
BGE	Bundesgerichtsentscheid
Bsp.	Beispiel
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
DEFH	Doppeleinfamilienhaus
d.h.	das heisst
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Einheitsgemeinde
EREFH	Eck-Reiheneinfamilienhaus
etc.	et cetera; und so weiter
EW	Ertragswert
FAB	Fabrik Industrie
f./ff.	und folgende
GAR	Garage
GASTRO	Gastgewerbebetriebe
Kap.	Kapitel
lit.	litera
lw	landwirtschaftlich
MFH	Mehrfamilienhaus
MW	Mietwert
MREFH	Mittel-Reiheneinfamilienhaus
m	Gewichtungsfaktor
N.	Note
nlw	nichtlandwirtschaftlich
OG	Ortsgemeinde
RB	Thurgauer Rechtsbuch
REM	Remise
RW	Realwert
S.	Seite
SCHEU	Scheune
SHB	Schätzerhandbuch
SchV	Schätzungsverordnung
STA	Stall
StG	Steuergesetz

Steuerverwaltung

Grundsteuern

Liegenschaften

StRE	Steuerrekursentscheid
StWE	Stockwerkeigentum
TG	Tiefgarage
TGB	Thurgauer Bodenpreise
TGM	Thurgauer Marktmietwerte
vgl.	vergleiche
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
VV StG	Vollziehungsverordnung zum StG
VW	Verkehrswert
WERK	Werkstatt
WGH	Wohn- und Gewerbehaus
WHHO	Wohnhaus Hotel
WHRE	Wohnhaus Restaurant
z.B.	zum Beispiel
ZGB	Schweiz. Zivilgesetzbuch
Ziff.	Ziffer

12.2 Sachbegriffe

Altersentwertung (technische und wirtschaftliche)	Minderung des Neuwertes zufolge Alterung, Schäden, neuer Erkenntnisse in der Baukunde, den Baustoffen, im Komfort sowie im Installations- und Ausbaubereich.
Anlagewert	Zum Anlagewert gehören der Kaufpreis, die mit dem Erwerb unmittelbar zusammengehörenden Kosten und die seit dem Erwerb gemachten wertvermehrenden Aufwendungen, insbesondere für bauliche Verbesserungen, Erweiterungen, Neuinstallationen, Erstellung von Strassen, Beiträgen an die Erstellung von Strassen, Trottoirs und Abwasseranlagen sowie die Kosten für die Durchführung von Güterzusammenlegungen. Der Anlagewert kann vom Realwert und Verkehrswert abweichen.
Assekuranzwert (Gebäudeversicherungswert)	Betrag, zu welchem ein Gebäude gegen Feuer- und Elementarschaden versichert ist.
Ausnützung	Ausnützung eines Grundstückes ist dessen bauliche Nutzung mit Gebäuden. Das höchstzulässige Mass der Ausnützung wird durch die Ausnützungsziffer, Abstands- und Geschoszahlvorschriften sowie durch Bestimmungen über den Grenzbau, das Zusammenbauen (Bauweise), die Bautiefe und die Gebäudelänge bestimmt.
Ausnützungsziffer	Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche (§ 9 PBV). Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischer Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (§ 10 PBV).

Baugebiet	<p>Die Gemeinde scheidet im Zonenplan Bau- und Nichtbaugebiete aus. Diesen können folgende Nutzungszonen zugeordnet werden (§ 13 PBG):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Baugebiet <ol style="list-style-type: none"> a) Wohnzonen b) Mischzonen c) Dienstleistungszonen d) Kernzonen e) Industrie- und Gewerbebezonen f) öffentliche Zonen g) Campingzonen h) Freihaltezonen i) Schrebergartenzonen k Sport- und Erholungszonen l) Weilerzonen. 2. Nichtbaugebiet <ol style="list-style-type: none"> a) Landwirtschaftszonen b) Landschaftsschutzzonen c) Abbauzonen d) Deponiezonen e) Naturschutzzonen.
Baukosten	Kosten der Aufwendungen aller Unternehmer und Handwerker, Honorar des Architekten und Ingenieurs beim Bau eines Gebäudes.
Baukostenindex	Veränderung der Baukosten im Vergleich zu früheren Zeitpunkten für vergleichbare Bauleistungen. Die Berechnung wird periodisch aufgrund ausgewählter Indexhäuser neu vorgenommen.
Bauland	Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften überbaut werden kann.
Baulinienplan	Die Gemeinde kann Baulinien festlegen (§ 17 PBG). Die Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.
Baunebenkosten BKP 5	Kosten für Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, Versicherungen, Vermietungen, Verkauf (STWE) usw.

Baurecht	Dienstbarkeit, welche dem Dienstbarkeitsberechtigten das Recht einräumt, auf oder unter fremdem Boden eine Dauerbaute zu errichten und/oder zu Eigentum zu haben. Arten: gewöhnliches Baurecht, Überbaurecht, Leitungsbaurecht. Der Baurechtsvertrag bedarf der öffentlichen Beurkundung, sofern es um die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes geht. Ein solches Baurecht kann auf mindestens 30 Jahre und höchstens 100 Jahre errichtet werden.
Baurechtszins	Periodisch oder einmalig zu leistendes Entgelt für das Baurecht.
Baureglement	Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. Es gewährleistet eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung.
Baureife	Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden (§ 60 PBG). Ein Grundstück ist baureif: <ol style="list-style-type: none"> 1. wenn es erschlossen ist, 2. wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzbereinigung nicht wesentlich erschwert wird, 3. wenn, wo nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.
Bauzinse	Zinsbetrag, der während der Bauzeit für das investierte Kapital berechnet und als Aufwendung dem Anlagewert zugeschlagen wird (Baunebenkosten).
Bruttoertrag	Mietzinstotal, ohne Kosten der Beheizung, Warmwasserbereitung und weiteren Separatvergütungen (Treppenhausreinigung etc.).
Bruttogeschossfläche	Geschossfläche inkl. Mauerquerschnitte, Treppenhaus, Lift.
Bruttorendite	Prozentuales Verhältnis des Bruttoertrages zum Anlage- oder Schätzungswert.

Dienstbarkeiten (Servitut)	Art eines beschränkten dinglichen Rechtes (Art. 730-781 ZGB, neben Grundlasten und Pfandrechten). Die Dienstbarkeit wird als Nutzungs- und Gebrauchsrecht charakterisiert, denn sie räumt dem Dienstbarkeitsberechtigten am belasteten Grundstück ein Nutzungs- oder Gebrauchsrecht ein. Arten: Nutzniessung, Wohnrecht, Baurecht (Überbaurecht, Leitungsbaurecht, gewöhnliches Baurecht), Quellenrecht, "übrige Dienstbarkeiten" (Wegrecht, Weiderecht, Holzungsrecht, Tränkerecht, Wässerungsrecht etc.).
Eigenkapital	Differenz zwischen Verkehrswert und Fremdkapital.
Enteignung (Expropriation)	Wegnahme oder Beschränkung des Eigentums gegen den Willen des Eigentümers aus öffentlichem Interesse gegen Entschädigung. formelle: Der Enteigner wird anstelle des Enteigneten im Grundbuch als Eigentümer des Grundstückes eingetragen. materielle: Der Eigentümer wird in der Ausübung seines Eigentumsrechtes eingeschränkt. Er darf nicht mehr alles tun, was ihm normalerweise erlaubt wäre.
Erschliessung	Ver- und Entsorgung des Grundstückes mit Wasser, Abwasser, Energie und Zugänglichkeit.
Erschliessungskosten	BKP 0: BKP 05 - Kosten für die Erschliessung ausserhalb des Grundstückes = Kosten für das Erstellen der Leitungen und Zufahrtswege bis zur Grundstücksgrenze. BKP 4 BKP 45 - Kosten für die Erschliessung durch Leitungen innerhalb des Grundstückes = Kosten für Leitungen, die zur Ver- oder Entsorgung von Gebäuden und Anlagen auf dem Grundstück dienen (ab Grundstücksgrenze bis ausserkant Gebäude).
Ertragswert	Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietertrag eines Grundstückes.
Fremdkapital	Differenz zwischen Eigenkapital und Verkehrswert.
Gebäudegrundfläche	Gesamtfläche eines Gebäudes auf Erdgeschosshöhe.

Gesamteigentum	Gesamteigentümer sind durch Vertrag oder Gesetzesvorschrift zu einer Gemeinschaft verbunden, wobei das Recht eines jeden auf die ganze Sache geht. Verfügungen über die Sache können nur mit Zustimmung aller Mitglieder erfolgen.
Gestaltungsplan	Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung (§ 18 PGB).
Gewerbebauten	Bauten für die Produktion, Verteilung und das Lagern von Gütern.
Gewichtung	Das Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung des Real- und Ertragswertes für die Bestimmung des Verkehrswertes.
Grundstück (Art. 655 ZGB)	<ul style="list-style-type: none"> - Liegenschaften - Selbstständige und dauernde Rechte - Bergwerke - Miteigentumsanteile an Grundstücken
Hypothek	Schuldbrief oder Grundpfandverschreibung zur Sicherstellung eines Darlehens; als Pfand haftet die Liegenschaft.
Industriebauten	Grosse, industrielle Grundstücke, deren Bauten und Anlagen der maschinellen Herstellung von Konsum- und Produktionsgütern dienen.
Inkonvenienzen	Entschädigungsanspruch an die Verursacher von Unannehmlichkeiten und Kosten für Umtriebe, Verzögerungen usw.
Kapitalisierungsfaktor	Prozentsatz, mit welchem der Bruttoertrag (Mietentotal eines Jahres) zu kapitalisieren ist, um den Ertragswert einer Liegenschaft zu erhalten.
Katasterplan (Katasterkopie, Grundbuchplan)	Meist im Massstab 1:1000, 1:500, 1:250, 1:200, in welchem die Strassen, Parzellengrenzen, Gebäude etc. eingetragen sind. Er wird vom Grundbuchgeometer bei jeder Veränderung der Liegenschaften nachgeführt und ist nur mit Amtsstempel und Datum gültig.
Kaufsrecht	Recht eines Begünstigten, ein Grundstück zu einem vereinbarten Preis innerhalb eines festgelegten Zeitraumes erwerben zu können (in der Regel im Grundbuch vorgemerkt).

Kubikmeterpreis	Durchschnittswert, der sich aus den Gebäudekosten, geteilt durch die Anzahl Kubikmeter erstellten Bauvolumens ergibt.
Landwert	Wert des Bodens überbauter oder nicht überbauter Grundstücke.
Marktpreis	Der Marktpreis entspricht dem Mittelpreis effektiv gehandelter Grundstücke an vergleichbarer Lage und vergleichbaren Voraussetzungen; er ist ein Durchschnittspreis.
Mietertrag (Bruttoertrag)	Als Mietertrag gilt der Brutto-Rohertrag, welcher jährlich für die miet- oder pachtweise Benützung von Grundstücken oder Teilen davon durch Dritte effektiv erzielt worden ist. Der Mietertrag ist nicht zu verwechseln mit dem Mietwert.
Mietwert	Als Mietwert gilt der Bruttomietzins, welcher jährlich für die mietweise Benützung von Grundstücken und der baulichen Anlagen als marktkonformer Wert im Zeitpunkt der Bewertung erzielbar ist.
Miteigentum	Miteigentum besteht, wenn mehrere Personen nach Bruchteilen Eigentümer an einer Sache sind. Miteigentumsanteile sind Grundstücke im Sinne des Gesetzes (siehe Grundstück). Jeder Miteigentümer kann über seinen Anteil frei verfügen. Zur Verfügung über die ganze Sache ist Einstimmigkeit aller Miteigentümer erforderlich.
Nebenkosten	Kosten, die nach Gesetz dem Mieter nebst dem Mietpreis belastet werden.
Neuwert	Geschätzter oder effektiver Kostenaufwand, der für die Erstellung des Gebäudes zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages erforderlich wäre.
Nettonutzfläche	Effektiv nutzbare Fläche inkl. Wandschränke, jedoch exkl. Mauerquerschnitte, allgemeine Treppen, Lift etc.
Nutzniessung (Art. 745/755 ZGB)	Ist ein Recht, welches dem Berechtigten ein Anrecht auf den Besitz, den Gebrauch und die volle Nutzung der Sache gibt.
Personaldienstbarkeit	Dienstbarkeiten zu Lasten von Grundstücken und zu Gunsten von Personen, z.B. Wohnrecht, Nutzniessungsrecht usw.
Realwert	Der Realwert, auch Sachwert genannt, setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der Bauten, Umgebungsarbeiten, Baunebenkosten zuzüglich dem Landwert.

Reservebauzone	Reservebauzonen sind Zonen, die entsprechend der baulichen Entwicklung und dem Baulandbedarf einer späteren Überbauung zugeführt werden. Sie dienen der Etappierung der Erschliessung des Baugebietes auf Grund einer Planung, die eine systematische und rationelle Erschliessung gewährleistet.
Rückkaufsrecht	Durch das Rückkaufsrecht behält sich der Veräusserer einer Sache das Recht vor, diese unter gewissen festgesetzten Bedingungen wieder zurückzuerwerben. Bedarf der öffentlichen Beurkundung.
Stichtag	Tag, auf welchen die Bewertung einer Liegenschaft zu erfolgen hat (die an diesem Tag geltenden Bauvorschriften, Löhne und Materialpreise, desgleichen Kapitalzinsfuss und Mietzinsniveau sind zu berücksichtigen).
Stockwerkeigentum	Besondere Form des Miteigentums mit Sonderrecht, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen (Art. 712a ff ZGB).
Umgebung	Umgebungsarbeiten, Gartengestaltung, Erschliessungs-, Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen. Kleinere Bauobjekte wie Swimmingpool, Biotop, Gartenhaus und dergleichen können bei der Schätzung darin enthalten sein.
Umsatzmiete	Mietzins, dessen Höhe vom Geschäftsumsatz des Mieters bestimmt wird.
Verkaufspreis	Der Verkaufspreis ist der Preis, zu dem eine Liegenschaft letztendlich verkauft wird.
Verkehrswert	Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt.
Wertquote	Angabe des Miteigentums in Bruchteilen. Bei Stockwerkeigentum ist die Angabe in Hundertsteln oder Tausendsteln erforderlich (Art. 712 e ZGB).
Wohnrecht	Dingliches Recht zu ausschliesslichen und hauptsächlichen Nutzung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken.
Zeitwert	Der Zeitwert (Zustandswert) entspricht dem um die Wertverminderung reduzierten Neuwert.

**Zustandswert
(Zeitwert)**

Sachwert eines durch Alter oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Gebäudes.