

WEISUNG Nr. 5.02

Steueramtliche Schätzung der Grundstücke (Handbuch)

(Weisungen vom 1.10.2007; Stand 3.10.2014)

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	5
2.	GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	6
2.1	Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990	6
2.2	Gesetz über die direkten Steuern im Kanton Uri vom 26. September 2010	6
2.3	Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke vom 9. April 2003.....	8
3.	GEGENSTAND DER SCHÄTZUNG (SchäV).....	9
3.1	Liegenschaften	9
3.2	Selbstständige und dauernde Rechte	9
3.3	Bergwerke	9
3.4	Miteigentumsanteile an Grundstücken / Stockwerkeigentum	10
3.5	Dauerbauten auf fremdem Boden.....	10
3.6	Mit dem Grundstück verbundene Nutzungsrechte	10
3.7	Zugehör.....	10
4.	RECHTE UND LASTEN	12
4.1	Allgemeines.....	12
4.2	Dienstbarkeiten.....	12
4.2.1	Grunddienstbarkeiten	12
4.2.2	Personaldienstbarkeiten	12
4.2.3	Selbstständige und dauernde Rechte	13
4.3	Anmerkungen.....	13
4.4	Grundlasten.....	13
4.5	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen	13
5.	SUBVENTIONEN	14
6.	MASSGEBLICHER ZEITPUNKT DER BEWERTUNG (SchäV)	15
7.	NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKE	16
7.1	Allgemeines.....	16
7.2	Verkehrswert (SchäV).....	16
7.3	Verkehrswert von Grundstücken in einer Bauzone	16

7.3.1	Gleichsetzung mit dem Kaufpreis.....	16
7.3.2	Preisvergleich	16
7.4	Verkehrswert von Grundstücken ausserhalb einer Bauzone	17
7.4.1	Landwirtschaftliche Grundstücke.....	17
7.4.2	Wald.....	17
7.4.3	Gewässer.....	17
7.4.4	Unkultiviertes Gebiet.....	17
7.4.5	Verkehrsflächen.....	17
7.4.6	Baurechtsbelastete Grundstücke	17
8.	ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	18
8.1	Allgemeines.....	18
8.2	Verkehrswert.....	18
8.3	Realwert (SchäV)	18
8.3.1	Neuwert Gebäude.....	19
8.3.2	Umgebung	19
8.3.3	Baunebenkosten.....	19
8.3.4	Wertminderung / Entwertung.....	20
8.3.5	Zeitwert (SchäV)	21
8.3.6	Landwert (SchäV).....	21
8.4	Ertragswert (SchäV)	21
8.4.1	Ermittlung.....	21
8.4.2	Mietwert (SchäV)	22
8.4.3	Eigenmietwert (SchäV)	22
8.4.4	Kapitalisierung	23
9.	EINFAMILIENHÄUSER	24
9.1	Allgemeines.....	24
9.2	Verkehrswert.....	24
9.3	Realwert.....	24
9.4	Ertragswert.....	24
10.	REIHENEINFAMILIENHÄUSER.....	25
10.1	Allgemeines.....	25
10.2	Verkehrswert.....	25
10.3	Realwert.....	25
10.4	Ertragswert.....	25
11.	STOCKWERKEIGENTUM.....	26
11.1	Allgemeines.....	26
11.2	Verkehrswert.....	26
11.3	Realwert.....	26
11.3.1	Stammgrundstück.....	26
11.3.2	Stockwerkeinheit.....	26
11.4	Ertragswert.....	26
11.4.1	Mietwert Sonderrecht.....	26
11.4.2	Mietwert Sondernutzung.....	27
11.4.3	Mietwert an gemeinschaftlich genutztem Eigentum	27

11.4.4	Kapitalisierung	27
11.5	Beispiel für die Überprüfung der Wertquotenaufteilung	27
12.	BAURECHTSGRUNDSTÜCKE	28
12.1	Allgemeines.....	28
12.2	Verkehrswert.....	29
12.2.1	Baurecht - realwertorientierte Objekte.....	29
12.2.2	Baurecht - ertragswertorientierte Objekte.....	30
12.2.3	Baurechtsbelastetes Grundstück.....	31
12.2.4	Unausgenütztes Baurecht	32
12.2.5	Baurecht während der Bauzeit	32
12.2.6	Berechnungszinssatz für ein baurechtsbelastetes Grundstück.....	32
13.	GASTGEWERBE	33
13.1	Allgemeines.....	33
13.2	Verkehrswert.....	33
13.3	Realwert.....	33
13.4	Ertragswert.....	34
13.4.1	Allgemeines	34
13.4.2	Mietwert bei Verpachtung	34
13.4.3	Mietwert nach Umsatz	34
13.4.4	Mietwert nach Betriebsergebnis	34
13.4.5	Gartenwirtschaften / Terrassen	35
13.4.6	Wirtewohnung / Personalunterkünfte	35
13.4.7	Kapitalisierung	35
14.	TANKSTELLEN.....	36
14.1	Allgemeines.....	36
14.2	Verkehrswert.....	36
14.3	Realwert.....	36
14.4	Ertragswert.....	37
15.	HISTORISCHE BAUTEN.....	38
15.1	Allgemeines.....	38
15.2	Verkehrswert.....	38
15.3	Realwert.....	38
15.3.1	Neuwert.....	38
15.3.2	Wertminderung	38
15.3.3	Umgebung und Baunebenkosten	38
15.3.4	Landwert	38
15.4	Ertragswert.....	39
16.	SONDERFÄLLE	40
17.	LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	41
17.1	Rechtliche Grundlagen	41
17.2	Schätzung Ertragswert und Eigenmietwert	41
18.	BEWERTUNG WEITERER OBJEKTARTEN	42

ANHANG	43
1. Abbruchkosten	43
2. Richtwerte für die Bestimmung des Neuwerts	44
3. Prozentanteile an den Gebäudekosten BKP 2.....	45
4. Richtwerte für die Bestimmung der Umgebungskosten	46
5. Zürcher Index der Wohnbaukosten (Tel. 044 412 08 00)	47
6. Lebensdauer von Baumaterialien	48
7. Bestimmung des wirtschaftlichen Alters	49
8. Wertminderungstabelle.....	50
9. Landwertzonen	51
10. Korrekturfaktoren Landwert	52
11. Lageklasse für nichtlandwirtschaftliche Gebäude ausserhalb Bauzone	53
12. Lageklassenschlüssel.....	54
13. Landwertanteil	56
14. Nutzflächen	57
15. Berechnung Nettowohnfläche (NWF).....	57
16. Berechnung von Raumeinheiten (RE) für Wohnräume / Zimmer	58
17. Punktierung einer nichtlandwirtschaftlichen Wohnung und -steilen	60
18. Mietpreisniveau pro m ² Nettowohnfläche (NWF) und Raumeinheit (RE)	62
19. Mietwerte für weitere Nutzungen	63
20. Korrekturfaktoren für Mietwertberechnung pro m ² NWF.....	64
21. Mietwertansätze für selbstbenutzte Geschäftsräume	65
22. Umsatzmiete in Prozenten.....	66
23. Kapitalisierungssatz für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser	67
24. Kapitalisierungssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser, Ferienhäuser, Eigentumswohnungen und Garagen / Autoeinstellhallen.....	68
25. Ertragswertgewichtung.....	69
25.1 Allgemein.....	69
25.2 Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen, Geschäftshäuser, Gewerbebauten, Restaurationsbetriebe, Hotellerie / Gasthäuser	69
25.3 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Ferienhäuser, STW-Wohnen.....	69
26. Rentenbarwertfaktoren jährlich nachschüssig	71
27. Abzinsungsfaktoren	73
28. Bewertungskriterien für das Gastgewerbe	76
29. Mietwertansätze für das Gastgewerbe	77
30. Sitzplatzberechnung für das Gastgewerbe.....	78
31. Abgrenzung Gross- und Kleininventar für das Gastgewerbe.....	80
32. Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht	81

1. EINLEITUNG

Am 20. September 2006 hat der Landrat gestützt auf Art. 56 des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri vom 17. Mai 1992 (StG; RB 3.2211) eine allgemeine Neuschätzung der Grundstücke angeordnet. Die erforderlichen Ausführungsbestimmungen hat der Landrat mit der Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke (Schätzungsverordnung [SchäV]; RB 3.2215) am 9. April 2003 erlassen.

Mit diesem Handbuch erlässt die Finanzdirektion gestützt auf Art. 24 SchäV die erforderliche Weisung. Die nachstehenden Ausführungen lehnen sich im Wesentlichen an das „Schweizerische Schätzerhandbuch“ der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG), Ausgabe 2005, an.

Die Tabellen im Anhang beziehen sich auf die Wertbasis 1. April 2006. Diese war für die auf den 1. Januar 2011 in Kraft gesetzten Schätzungen massgebend.

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die Schätzungen der Grundstücke basieren auf dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG)¹, auf dem Gesetz über die direkten Steuern im Kanton Uri (StG)² und auf der Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke (SchäV)³.

2.1 Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990

Artikel 7 Grundsatz

¹ Der Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, insbesondere solche aus unselbständiger und selbständiger Erwerbstätigkeit, aus Vermögensertrag, eingeschlossen die Eigennutzung von Grundstücken, aus Vorsorgeeinrichtungen sowie aus Leibrenten. Bei Dividenden, Gewinnanteilen, Liquidationsüberschüssen und geldwerten Vorteilen aus Beteiligungen aller Art, die mindestens 10 Prozent des Grund- oder Stammkapitals einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft ausmachen (qualifizierte Beteiligungen), können die Kantone die wirtschaftliche Doppelbelastung von Körperschaften und Anteilshabern mildern.

Artikel 13 Steuerobjekt

¹ Der Vermögenssteuer unterliegt das gesamte Reinvermögen.

² Nutzniessungsvermögen wird dem Nutzniesser zugerechnet.

³ Bei Anteilen an kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz ist die Wertdifferenz zwischen den Gesamtaktiven der kollektiven Kapitalanlagen und deren direktem Grundbesitz steuerbar.

⁴ Hausrat und persönliche Gebrauchsgegenstände werden nicht besteuert.

Artikel 14 Bewertung

¹ Das Vermögen wird zum Verkehrswert bewertet. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden.

² Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden zum Ertragswert bewertet. Das kantonale Recht kann bestimmen, dass bei der Bewertung der Verkehrswert mitberücksichtigt wird oder im Falle der Veräusserung oder Aufgabe der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes eine Nachbesteuerung für die Differenz zwischen Ertrags- und Verkehrswert erfolgt. Die Nachbesteuerung darf höchstens 20 Jahre erfolgen.

³ Immaterielle Güter und bewegliches Vermögen, die zum Geschäftsvermögen der steuerpflichtigen Person gehören, werden zu dem für die Einkommenssteuer massgeblichen Wert bewertet.

2.2 Gesetz über die direkten Steuern im Kanton Uri vom 26. September 2010

Artikel 26 Unbewegliches Vermögen

¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere:

¹ SR 642.14

² RB 3.2211

³ RB 3.2215

- a) alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;
- b) der Mietwert von Grundstücken oder Grundstückteilen, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen;
- c) Einkünfte aus Baurechtsverträgen;
- d) Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens.

² Als Eigenmietwert gilt:

- a) für das selbstbewohnte Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum und Ferienhaus der Mietwert der steueramtlichen Schätzung der Grundstücke;
- b) für die selbstbewohnte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus der vergleichbare Mietzins der an Dritte vermieteten Wohnungen.

³ Der Eigenmietwert nach Absatz 2 Buchstabe a richtet sich nach den ortsüblichen Verhältnissen und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft.

⁴ Zur Bildung und Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum am Wohnsitz und zur Begünstigung der Selbstvorsorge wird der Eigenmietwert um 25 Prozent, höchstens 7 500 Franken, herabgesetzt.

Artikel 47 Bewertung 1. Grundsatz

Das Vermögen wird zum Verkehrswert bewertet, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt.

Artikel 48 2. Grundstücke

¹ Als Grundstücke gelten:

- a) die Liegenschaften;
- b) die in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte;
- c) die Bergwerke;
- d) die Miteigentumsanteile an Grundstücken;
- e) die mit den Grundstücken fest verbundenen Sachen und Rechte sowie Bauten und Anlagen auf fremdem Boden.

² Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die unter den Geltungsbereich des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht⁴ fallen, werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet.

³ Für ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Wohnungen, die gestützt auf Art. 24d des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung⁵ umgebaut wurden und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, ist der Verkehrswert massgebend.

⁴ Der Landrat erlässt zur Bewertung der Grundstücke eine Verordnung.

⁴ SR 211.412.11

⁵ RPG, SR 700

Artikel 64 Allgemeine Neuschätzung und Zwischenschätzung

¹ Die allgemeine Neuschätzung der Grundstücke wird vom Landrat in der Regel alle zwölf Jahre angeordnet. Der Landrat kann anstelle der Schätzung eine Neubewertung aufgrund veränderter Indexzahlen veranlassen.

² Der Landrat erlässt eine Verordnung über die Schätzung der Grundstücke und die Festlegung der Mietwerte. Er hat dabei folgende Grundsätze einzuhalten:

- a) der Regierungsrat kann eine Neuschätzung der Grundstücke in Teilgebieten des Kantons anordnen, wenn sich darin die Werte der Grundstücke wesentlich verändert haben;
- b) das zuständige Amt⁶ nimmt eine Zwischenschätzung eines einzelnen Grundstücks vor, wenn sich dessen Wert durch Änderung in Bestand, Beschaffenheit und Benützungsort oder aus anderen Gründen wesentlich verändert hat. Die Schätzung erfolgt von Amtes wegen oder auf Gesuch der Eigentümerin oder des Eigentümers zu den Bewertungsansätzen, die bei der allgemeinen Neuschätzung galten.

³ Das zuständige Amt⁷ legt die Steuerwerte und die Eigenmietwerte von Grundstücken in einer Verfügung fest.

⁴ Gegen die Schätzungsverfügung kann die steuerpflichtige Person Einsprache erheben.

Artikel 66 Anpassung Eigenmietwert

¹ Der Eigenmietwert wird alle vier Jahre der prozentualen Veränderung des Mietzinsniveaus im Kanton angepasst und richtet sich nach den ortsüblichen Verhältnissen. Das Verfahren richtet sich nach der Verordnung vom 9. April 2003⁸ über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke.

² Das zuständige Amt⁹ legt die Eigenmietwerte von Grundstücken und das Inkrafttreten gemäss Weisung der zuständigen Direktion¹⁰ in einer Verfügung fest.

2.3 Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke vom 9. April 2003

Vgl. www.ur.ch; „Schnellzugriff“; „Rechtsbuch“; „3.2215“

⁶ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322)

⁷ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322)

⁸ RB 3.2215

⁹ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322)

¹⁰ Finanzdirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322)

3. GEGENSTAND DER SCHÄTZUNG (SchäV)

Artikel 4 Gegenstand der Schätzung

¹ Als Grundstücke, die zu schätzen sind, gelten:

- a) die Liegenschaften;
- b) die in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte;
- c) die Bergwerke;
- d) die Miteigentumsanteile an Grundstücken;
- e) die Dauerbauten auf fremdem Boden.

² Zu den Grundstücken gehören auch Zugehör und Nutzungsrechte.

3.1 Liegenschaften

Bei diesen handelt es sich um einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche (Meyer-Hayoz, Kommentar zum ZGB, N. 7 zu Art. 655). Der Begriff umfasst auch die Bestandteile wie Bauten, Pflanzen, Quellen und Grundwasser (Art. 642, 667, 668, 704 ZGB), jedoch mit Ausschluss der Fahrnisbauten (Art. 677 ZGB) sowie der Fahrnispflanzen (Art. 678 ZGB und Meyer-Hayoz, a.a.o., N. 12 zu Art. 655).

3.2 Selbstständige und dauernde Rechte

Gemeint sind dingliche Rechte, die im Grundbuch (durch ein spezielles Grundbuchblatt) verselbstständigt werden und die gleichzeitig als Last auf einem anderen Grundstück ruhen. Dingliche Rechte verkörpern das Recht einer Person auf eine Sache, wie z.B. Eigentum. Im Unterschied zu den gewöhnlichen Dienstbarkeiten sind die selbstständigen und dauernden Rechte weder zugunsten eines bestimmten (herrschenden) Grundstücks noch zugunsten einer bestimmten Person errichtet, sondern sie sind selbstständig. Das bedeutet, dass über sie wie über andere Grundstücke verfügt werden kann (Veräusserung, Verpfändung usw.). Sie sind zudem dauerhaft, d.h. das Recht muss auf mindestens 30 Jahre errichtet werden (Meyer-Hayoz, a.a.o., N. 14 ff zu Art. 655 ZGB).

Als Beispiele nennt das ZGB das Baurecht (Art. 675, 779 ff ZGB) und das Quellenrecht (Art. 780 ZGB). Diese Aufzählung ist jedoch nicht vollständig. Es fallen darunter auch das Wasserverleihungsrecht und andere selbstständige und dauernde Nutzungsrechte (Ausbeutungsrechte, Weiderechte, Waldnutzungsrechte, Leitungsrechte), die nach den Regeln des Bundeszivilrechtes errichtet werden.

Eingeschlossen in den zivilrechtlichen Begriff sind auch die nach kantonalem Recht errichteten selbstständigen und dauernden Rechte. Dazu gehören die Korporationsanteilsrechte, d.h. die den Mitgliedern einer Körperschaft an den Grundstücken einer Korporation zustehenden Nutzungsrechte (Holzgerechtigkeit, Alprechte, Kuhrechte usw.). Als Grundstücke behandelt werden können auch die ehehaften Wasser-, Tavernen- und Fischereirechte, mindestens soweit sie selbstständig sind, d.h. nicht einer bestimmten Person zustehen (Meyer-Hayoz, a.a.o., N. 50 ff zu Art. 655).

3.3 Bergwerke

Zum Begriff siehe Meyer-Hayoz, a.a.o., N. 54 ff zu Art. 655 ZGB. Der zivil- und der steuerrechtliche Begriff decken sich. Im Übrigen wird dieser Spezialbereich hier nicht weiter behandelt.

3.4 Miteigentumsanteile an Grundstücken / Stockwerkeigentum

Das Stockwerkeigentum ist eine qualifizierte Form des Miteigentums. Der Stockwerkeigentümer hat an der Liegenschaft grundsätzlich Miteigentum (insbesondere am Boden, an den wesentlichen Bauteilen, an den gemeinsamen Anlagen). Daneben ist er befugt, einen bestimmten Teil des Gebäudes ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen (Art. 712 a Abs. 1 ZGB). Vom gewöhnlichen Miteigentum unterscheidet sich das Stockwerkeigentum zudem durch grössere Freiheit bei der Veräusserung und Belastung (Art. 712 c ZGB), durch „rationellere“ Verwaltungs- und Unterhaltsvorschriften und durch eine eingehendere Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft. Für den Stockwerkeigentumsanteil wird im Grundbuch ein eigenes Blatt lautend auf den Stockwerkeigentümer geführt.

Grundsätzlich ist jede Form von Eigentum (Allein-, Gesamt- oder Miteigentum) an Grundstücken als Grundstückeigentum zu betrachten. Deshalb wird der Stockwerkeigentümer in Lehre und Rechtsprechung konsequent als Grundeigentümer behandelt (BGE 103 I a 107 = StR 1979, 343 = Archiv 47, 336) und zwar als Miteigentümer an Liegenschaften (Reimann/Zuppinger/Scherrer zählten das Stockwerkeigentum zu den selbstständigen und dauernden Rechten, BD. IV, N. 14 zu § 156).

3.5 Dauerbauten auf fremdem Boden

Wer Eigentümer einer Sache ist, hat das Eigentum an allen Bestandteilen. Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestand gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann (Akzessionsprinzip, Art. 642 ff ZGB).

Verwendet jemand zu einem Bau auf seinem Boden fremdes Material oder eigenes Material auf fremdem Boden, so wird es Bestandteil des Grundstücks (Art. 671 Abs. 1 ZGB).

Bauwerke und andere Vorrichtungen, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstück verbunden sind, können einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist (Art. 675 Abs. 1 ZGB).

Besteht eine solche grundbuchlich eingetragene Dienstbarkeit (z.B. Baurecht), so richtet sich die Bewertung nach dem entsprechenden Kapitel. Andernfalls sind derartige Bauten als Bestandteil des Grundstücks, auf welchem sie stehen, zu schätzen.

3.6 Mit dem Grundstück verbundene Nutzungsrechte

Diese können nicht als „selbstständige und dauernde Rechte“ (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) in das Grundbuch aufgenommen werden, weil sie mit dem herrschenden Grundstück verbunden sind (Realrechte), also nicht verselbstständigt sind. Das Recht steht dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zu (wie die Grunddienstbarkeiten).

3.7 Zugehör

Zugehör sind bewegliche Sachen, die nach der am Ort üblichen Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der

sie ihr zu dienen haben (Art. 644 Abs. 2 ZGB). Es kann selbstständig verpfändet werden, z.B. Hoteleinrichtungen.

Nicht als Zugehör gelten das ordentliche bewegliche Mobiliar sowie in der Regel die Maschinen, die der gewerblichen Produktion dienen.

Bei der Bewertung ist nur Zugehör zu berücksichtigen, das dem Grundeigentümer gehört. Die Anmerkung im Grundbuch, dass eine Sache Zugehör sei, ist nicht entscheidend.

4. RECHTE UND LASTEN

4.1 Allgemeines

Bei der Bewertung sind mit Ausnahme der Grundpfandrechte alle mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Lasten öffentlich-rechtlicher und privat-rechtlicher Natur, welche den Wert des Grundstücks beeinflussen, zu berücksichtigen.

Die Rechtsform (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen usw.), in welche die vereinbarten Rechte und Lasten gekleidet sind, ist bei der Ermittlung des Mehr- oder Minderwerts eines Grundstücks im Allgemeinen von untergeordneter Bedeutung. Ausschlaggebend ist, ob das Recht oder die Last den objektiven Wert des Grundstücks beeinflusst. Darunter fallen im Besonderen die Dienstbarkeiten, Grundlasten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

4.2 Dienstbarkeiten

Belastet mit einer Dienstbarkeit wird immer ein Grundstück, entweder zugunsten eines anderen Grundstücks oder einer Person. Die Belastung besteht darin, dass der Eigentümer des Grundstücks bestimmte Eingriffe in sein Eigentum zu dulden hat (Wegrecht, Durchleitungsrecht, Quellenrecht, Baurecht oder Überbaurecht, Kies- oder Ausbeutungsrecht usw.), oder dass er die Ausübung seines Eigentumsrechts in bestimmten Richtungen zu unterlassen hat (Bau-, Pflanzungs- oder Gewerbebetriebsbeschränkung usw.).

4.2.1 Grunddienstbarkeiten

Bei der Grunddienstbarkeit sind mindestens zwei Grundstücke beteiligt, ein belastetes und ein berechtigtes. Ihr Inhalt kann verschiedener Art sein, wie Fuss- oder Fahrwegrecht, Quellenrecht, Baurecht, Überbaurecht und Leitungsbaurecht, Näherpflanzungsrecht oder Näherbaurecht usw. Die Grunddienstbarkeit entsteht mit deren Eintrag im Grundbuch.

Die Grunddienstbarkeiten sind:

- ausgelegt zugunsten (als Recht) oder zulasten (als Last) der jeweiligen Eigentümer eines bestimmten anderen Grundstücks (z.B. Fusswegrecht)
- immer übertragbar
- nie selbstständig
- immer mit dem Grundstück verbunden

4.2.2 Personaldienstbarkeiten

Bei der Personaldienstbarkeit ist eine natürliche oder juristische Person und nicht der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks berechtigt. Es steht also einem belasteten Grundstück eine berechtigte Person gegenüber. Beispiele sind Nutzniessung, Wohnrecht, Baurecht und Quellenrecht. Nutzniessung und Wohnrecht können lediglich als Personaldienstbarkeit bestellt werden. Das Baurecht kann demgegenüber sowohl als Grund- wie auch als Personaldienstbarkeit begründet werden.

Personaldienstbarkeiten sind im Grundbuch lediglich auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks eingetragen. Eine Berücksichtigung bei einem anderen Grundstück kann nicht erfolgen, weil kein berechtigtes Grundstück besteht. Darüber hinaus haben solche Rechtsverhältnisse von Gesetz wegen eine beschränkte Dauer.

4.2.3 Selbstständige und dauernde Rechte

Die im Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte wie Baurecht, Quellenrecht usw. stellen eigene Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB dar und werden als solche geschätzt.

Für ein selbstständiges und dauerndes Recht sind folgende Voraussetzungen notwendig:

- Selbstständig: übertragbar, das heisst vererblich und veräusserlich
- Dauernd: mindestens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit

4.3 Anmerkungen

Die Anmerkungen haben Orientierungscharakter. Sie entfalten keine Rechtskraft, da die angemerkten Rechtsverhältnisse für sich, auf einem anderen Grundstück, bereits wirksam sind. Es können folgende Anmerkungen eingetragen werden:

- Anmerkungsgrundstücke
Ein Grundstück kann im Eigentum eines oder mehrerer anderer Grundstücke stehen. In der Regel werden gemeinschaftliche Bauten oder Bauteile wie Schwimmbad, Einstellhalle, Zufahrtsstrasse, Kinderspielplatz, Heizzentrale etc. zu Anmerkungsgrundstücken ausgestaltet und mehreren Stammgrundstücken zugeschlagen. Das Stammgrundstück erhält damit eine untrennbare Verknüpfung mit einem Miteigentumsanteil am Anmerkungsgrundstück.
- Nutzungs- und Verwaltungsreglement bei Miteigentum
- Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften
- Zugehör: bewegliche Sachen wie z.B. Hotelmobiliar
- Gegeneinträge bei den Grundlasten
- Triangulationspunkte der Landesvermessung
- Kanzleisperrn
- Revers

4.4 Grundlasten

Durch die Grundlast wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet (Art. 782 Abs. 1 ZGB).

Der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet sich zu einer Leistung, die sich entweder aus der wirtschaftlichen Natur seines Grundstücks an einen Berechtigten ergibt (z.B. Lieferung von Erzeugnissen), oder für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines berechtigten Grundstücks bestimmt ist (vor allem Arbeitsleistungen wie Unterhalt eines Zaunes, Steges oder Gewässers). Heutzutage kommt der Grundlast nur noch eine untergeordnete Bedeutung zu.

4.5 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Darunter fallen die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen, welche ohne Eintrag im Grundbuch bestehen wie beispielsweise Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Baulinien, Bauverbote, Hochspannungsleitungen usw.

5. SUBVENTIONEN

Bei Subventionen handelt es sich um Finanzierungsformen. In der Regel gewährt die öffentliche Hand Investitionsbeiträge an den Bau oder an den Betrieb baulicher Anlagen. Meist sind die Subventionen mit der Auflage zur Rückerstattung verbunden, falls das Grundstück veräußert oder zweckentfremdet wird. Subventionen haben auf den Grundstückswert nur dann einen Einfluss, wenn der Geldgeber Veräußerungs-, Nutzungs- oder Zweckentfremdungsverbote im Grundbuch anmerken liess.

Bei vermieteten Wohnungen, deren Mietzinse durch Vorschriften über die zulässige Höhe limitiert sind (bei WEG-Liegenschaften), ist diese Beschränkung bei der Bestimmung des Ertragswerts zu beachten. Mietzinszuschüsse sind den effektiven Mietzinsen zuzurechnen.

Vorschriften über die persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Mieter subventionierter Wohnungen (Zusatzverbilligungen) beeinflussen die Bewertung nicht.

6. MASSGEBLICHER ZEITPUNKT DER BEWERTUNG (SchäV)

Artikel 7 Massgeblicher Zeitpunkt

¹ Für die Ermittlung des Schätzwertes sind die Grundstückverhältnisse im Zeitpunkt der Schätzung massgebend.

² Bei Neuschätzungen nach Artikel 1 bestimmt der Regierungsrat, wann die neuen Schätzwerte in Kraft treten.

³ Zwischenschätzungen gelten, sobald die Schätzungsverfügung rechtskräftig ist.

7. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKE

7.1 Allgemeines

Die Zuweisung zu den nichtlandwirtschaftlichen oder landwirtschaftlichen Grundstücken und die Bewertung nach den entsprechenden Kriterien bestimmt sich nach den Bestimmungen von Art. 48 Abs. 2 und 3 StG.

In die Schätzung nach nichtlandwirtschaftlichen Kriterien sind alle nicht überbauten Grundstücke, ungeachtet ihrer Zonenzugehörigkeit, einzubeziehen.

Grundstücke mit fremden Dauerbauten sind nach dem Kapitel der überbauten Grundstücke oder der besonderen Grundstückkategorien (z.B. Baurechtsgrundstücke) zu bewerten.

Nicht überbaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich in der Regel keine Gebäude oder andere bauliche Anlagen befinden.

Als nicht überbaute Grundstücke sind ebenfalls zu bewerten:

- Grundstücke, bei denen der Verkehrswert des nicht überbauten Bodens (inkl. Abzug für Abbruchkosten für allfällig vorhandene Bausubstanz) höher ist als der Verkehrswert des Grundstücks mit vorhandener Überbauung.
- wenn sich die auf dem Grundstück stehenden Dauerbauten nicht im Eigentum des Grundeigentümers befinden und der Boden demzufolge getrennt von den Bauten zu schätzen ist.

7.2 Verkehrswert (SchäV)

Artikel 15 Verkehrswert

Der Verkehrswert von Grundstücken und Gebäulichkeiten, die sich in gleicher oder ähnlicher Lage befinden oder ähnlich beschaffen sind, richtet sich nach dem durchschnittlichen Verkaufspreis. Art. 66 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht¹¹ ist zu beachten.

7.3 Verkehrswert von Grundstücken in einer Bauzone

Der absolute Landpreis kann ermittelt werden durch:

- Gleichsetzung mit dem Kaufpreis
- Preisvergleich

7.3.1 Gleichsetzung mit dem Kaufpreis

Der Verkehrswert entspricht dem Kaufpreis, sofern der Handel unter normalen Verhältnissen erfolgt und innerhalb eines Zeitraums mit gleich bleibenden Wertverhältnissen bezogen auf den massgebenden Bewertungsstichtag ist. Kaufpreise, die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden (z.B. Kauf unter Verwandten, Liebhaber- oder ähnliche Ausnahmepreise, Arrondierungen) sind nicht zu berücksichtigen.

7.3.2 Preisvergleich

Sofern ein Kaufpreis fehlt oder nicht dem Verkehrswert entspricht, erfolgt der Vergleich mit andern Grundstücken.

¹¹ SR 211.412.11

Bei diesem Preisvergleich sind beim zu bewertenden Grundstück die Abweichungen von den Vergleichsgrundstücken durch Abzüge zu berücksichtigen und zwar bezüglich:

- Lage / Qualität,
- Erschliessungsstand,
- Form / Grösse / Nutzung und Besonderheiten.

Die Abzüge werden gemäss Tabelle 10 vorgenommen.

7.4 Verkehrswert von Grundstücken ausserhalb einer Bauzone

7.4.1 Landwirtschaftliche Grundstücke

Grundstücke ausserhalb der Bauzone, die nicht unter den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)¹² fallen, sind zum nichtlandwirtschaftlichen Verkehrswert zu schätzen.

7.4.2 Wald

Waldgrundstücke, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, sind nichtlandwirtschaftlich zu schätzen. Der Verkehrswert pro m² wird aufgrund des Standortes und der Erschliessung ermittelt. Der Standort richtet sich nach dem Mittelpunkt der Parzelle in Meter über Meer. Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn bis zwei Drittel des Holzes mit dem Traktor/Bodenzug und/oder Mobilseilkran gerückt werden kann. Andernfalls gilt es als nicht erschlossen.

- Standort bis 800 m über Meer;	erschlossen	= Fr. 1.00
	nicht erschlossen	= Fr. 0.80
- Standort 800 - 1500 m über Meer;	erschlossen	= Fr. 0.70
	nicht erschlossen	= Fr. 0.50
- Standort über 1500 m über Meer;	erschlossen	= Fr. 0.30
	nicht erschlossen	= Fr. 0.20

7.4.3 Gewässer

Gewässer wie Kanäle und Teiche sowie Bootshäfen und Seeflächen gelten als nutzbare Landflächen und sind in die Schätzung einzubeziehen. Der Verkehrswert entspricht dem Ertragswert.

7.4.4 Unkultiviertes Gebiet

Unkultiviertes Gebiet oder Grundstückteile, die nicht oder nur mit erheblichem Aufwand kultivierbar sind und keinen Ertrag abwerfen, sind nicht zu bewerten.

7.4.5 Verkehrsflächen

Strassen und Wege ohne realisierbare Ausnützung werden mit Fr. 1.00 pro m² bewertet.

7.4.6 Baurechtsbelastete Grundstücke

Bewertung gemäss separatem Kapitel „Baurechtsbelastetes Grundstück 12.2.3“.

¹² SR 211.412.11

8. ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKE

8.1 Allgemeines

In die Schätzung überbauter Grundstücke sind alle mit Dauerbauten und Anlagen versehenen Grundstücke einzubeziehen, ungeachtet ihrer Zonenzugehörigkeit.

Ist der Verkehrswert des überbauten Grundstücks tiefer als der absolute Landwert, gilt der absolute Landwert abzüglich Abbruchkosten als Verkehrswert. Er ist nach dem Kapitel nicht überbaute Grundstücke zu bewerten.

Zur Bewertung überbauter Grundstücke gehören folgende Elemente:

- Land: Gebäudegrundfläche, zur Überbauung gesetzlich notwendiges Land, übernormaler Umschwung und Baulandreserve
- Gebäude: Ein oder mehrere Gebäude ober- oder unterirdisch
- Weitere Anlagen: Schwimmbassins, Spielgeräte, Parkplätze usw.
- Umgebung: Zugang, Fahr- und Fusswege, Durchgänge, Stützmauern usw.
- Werkleitungen: Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Gas, Telefon, Kabelfernsehen usw.
- Weitere Faktoren: Öffentliche Auflagen, Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen gemäss Grundbucheintrag, privat-rechtliche Vereinbarungen, Bestandteile und Zugehör

8.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in der Regel aus dem Real- und dem Ertragswert ermittelt.

$\text{Verkehrswert} = \frac{\text{Realwert} + (m \times \text{Ertragswert})}{1 + m}$

Der Realwert wird mit Eins gewichtet. Der Ertragswert wird mit dem Koeffizienten (m) gemäss der Tabelle 25 gewichtet.

8.3 Realwert (SchäV)

Artikel 18 b) Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, aus den Kosten für die Erstellung der notwendigen Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, aus den Baunebenkosten und dem Landwert.

Präzisierung:

Für die Ermittlung des Realwerts sind folgende Elemente zu bewerten:

- + Neuwert Gebäude und Anlagen
- + Neuwert Umgebung
- + Neuwert Baunebenkosten und Vorbereitungsarbeiten
- Wertminderung
- = Zeitwert
- + Landwert
- = Realwert

8.3.1 Neuwert Gebäude

Als Neuwert gilt der geschätzte effektive Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichwertigen Gebäudes zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags erforderlich wäre (Reproduktion).

Der Neuwert ist aufgrund einer vollständigen Bauabrechnung des zu schätzenden Objekts zu ermitteln. Fehlt eine entsprechende Bauabrechnung oder ist sie nicht vollständig, ist der Neuwert anhand des umbauten Raumes, multipliziert mit den erfahrungsgemässen Kosten je m³ umbauten Raums zu bewerten. Richtwerte gemäss Tabelle 2.

Der für das einzelne Gebäude massgebliche Einheitswert je m³ umbauten Raums richtet sich nach den Aufwendungen für Bauten in gleicher Bauweise und ähnlicher Grösse. Massgebend sind die mittleren Erstellungskosten am Standort des Gebäudes. Ausserordentliche Transportkosten, die durch Höhenlage, Entfernung und Transporterschwerisse bedingt sind, müssen bei der Festsetzung des Einheitswerts berücksichtigt werden.

Bei Neubauten kann das Schätzungsergebnis mit vorhandenen Bauabrechnungen verglichen werden. Abweichende Erstellungskosten (besondere Preisvergünstigungen, Angebote, Eigenleistungen usw.) wie auch ungewöhnlich hohe Baukosten (z.B. infolge Umdispositionen bei der Planung oder Ausführung) sind nicht zu berücksichtigen.

Bei Umbauten mit ausgewiesener Bauabrechnung ist zu beachten, dass die Aufwendungen zum Teil Abbrucharbeiten enthalten können, die keine Werterhöhung bewirken.

Bei Altbauten sind die Kosten massgebend, welche für den Wiederaufbau in gleicher Grösse, Bauqualität und vorhandenen Ausbaustandart aufgewendet werden müssten.

Der umbaute Raum ist gemäss SIA-Norm 116 zu ermitteln.

8.3.2 Umgebung

Für die Ermittlung der Umgebung gilt der geschätzte oder effektive Kostenaufwand, der für die Erstellung einer gleichwertigen Umgebung zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags erforderlich wäre. Bei den Kosten für die Umgebung sind die Kosten für die Erschliessung von Gebäuden durch Leitungen, Verkehrsanlagen, Umgebungsarbeiten zur Gartengestaltung sowie Erdbewegungen ausserhalb des Gebäudes innerhalb der Grundstücksgrenzen zu berücksichtigen.

Der Neuwert der Umgebungskosten ist aufgrund einer vollständigen Bauabrechnung der zu schätzenden Umgebung zu ermitteln. Fehlt eine entsprechende Bauabrechnung oder ist sie nicht vollständig, ist der Neuwert anhand von Erfahrungszahlen zu ermitteln.

8.3.3 Baunebenkosten

Für die Ermittlung der Baunebenkosten gilt der geschätzte oder effektive Kostenaufwand, der für die Erstellung einer gleichwertigen Überbauung zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags erforderlich wäre.

Im Wesentlichen sind dies: Wettbewerbskosten, Bewilligungs- und Anschlussgebühren, Versicherungsprämien, Finanzierungskosten ab Baubeginn, Erstvermietungskosten, Kosten für Verkaufsaufwendungen, Begründung von Stockwerkeigentum und dergleichen.

Der Neuwert der Baunebenkosten kann in Prozenten des Gebäudewerts bestimmt werden oder ist aufgrund einer vollständigen Bauabrechnung der zu schätzenden Überbauung zu ermitteln. Fehlt eine entsprechende Bauabrechnung oder ist sie nicht vollständig, ist der Neuwert anhand von Erfahrungszahlen zu ermitteln.

Bei Renditeobjekten sind zu den Baunebenkosten auch die Erstvermietungskosten (ca. 8% eines Jahresmietzinses) einzurechnen.

8.3.4 Wertminderung / Entwertung

Die Wertminderung ist die Werteinbusse des Neuwerts infolge technischer und wirtschaftlicher Alterung, Schäden, Demodierung usw.

Die Höhe der Entwertung entspricht dem Betrag, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglichen Neuwertzustand zu versetzen.

Für die Bestimmung dieser Wertminderung ist zu unterscheiden zwischen

- der technischen Wertminderung und
- der wirtschaftlichen Wertminderung

a. Technische Wertminderung

Die technische Alterung ist die Wertminderung des Neuwerts infolge Alter, Baumängel oder Bauschäden. Sie wird beeinflusst durch:

- die natürliche Alterung, die je nach Bauart des Gebäudes eingetreten ist;
- die normalen und lagebedingten Umwelt- und Witterungseinflüsse, die sich vor allem bei der Gebäudehülle auswirken;
- die Abnutzung des Gebäudes, die durch die Zweckbestimmung, Nutzungs- und Betriebsart bedingt ist;
- den ordentlichen und den über- oder unterdurchschnittlich guten Unterhalt, der für das zu erwartende Höchstalter eines Gebäudes von Bedeutung ist;
- die Baumängel oder Bauschäden.

Gebäude sind der Wertminderung bis zur Abbruchreife unterworfen. Durch bauliche Verbesserungen kann der Wertzerfall verzögert werden. Für renovierte Gebäudeteile ist zur Bestimmung des wirtschaftlichen Alters die Restnutzungsdauer massgebend.

Die technische Wertminderung ist in Prozenten des Neuwerts zu bestimmen. Die Bestimmung des Prozentsatzes der technischen Wertminderung richtet sich nach den Tabellen 7 und 8.

b. Wirtschaftliche Wertminderung

Die wirtschaftliche Alterung ist die Wertminderung des Neuwerts zufolge neuer Erkenntnisse in der Baukunde, den Baustoffen, im Komfort und vor allem im Installations- und Ausbaubereich. Als wertmindernde Faktoren gelten u.a.:

- den zeitgemässen Bedürfnissen nicht mehr entsprechende oder unwirtschaftliche Architektur (Grundrissgestaltung, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion usw.);
- Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsräume;
- andere, die Nutzung oder Restlebensdauer beeinflussende Umstände.

Die wirtschaftliche Wertminderung ist bei der Bemessung des Neuwerts (Wahl des m³-Preises) zu berücksichtigen.

8.3.5 Zeitwert (SchäV)

Artikel 19 c) Zeitwert

Der Zeitwert der Gebäude ist nach dem Kubikinhalt zu ermitteln, wobei alle wertbeeinflussenden Faktoren wie Baukosten, Alter und Zustand des zu schätzenden Objektes zu berücksichtigen sind.

8.3.6 Landwert (SchäV)

Artikel 20 d) Landwert

¹ Der Landwert innerhalb der Bauzone wird nach dem absoluten Landwert ermittelt. Ausserhalb der Bauzone ist er nach dem relativen Landwert (Lageklassenmethode) zu schätzen.

² Der absolute Landwert richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung. Er wird ermittelt durch Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder durch Preisvergleiche.

³ Der relative Landwert ist der Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird. Er wird aufgrund eines Lageklassenschlüssels ermittelt.

⁴ Können Grundstückteile ohne Nachteil für die bestehenden Gebäulichkeiten für andere Zwecke abgetrennt werden, sind sie gesondert zu berücksichtigen.

Präzisierung:

Für die Lageklasse von nichtlandwirtschaftlichen überbauten Grundstücken ausserhalb einer Bauzone sind die Faktoren gemäss Tabelle 11 massgebend.

Spezialfundationen kompensieren einen Mangel des Baugrundes bzw. des Grundstücks und sind somit im Landwert zu berücksichtigen.

8.4 Ertragswert (SchäV)

Artikel 21 e) Ertragswert

¹ Als Ertragswert gilt in der Regel der kapitalisierte Mietwert. Der Kapitalisierungssatz richtet sich nach dem durchschnittlichen Zinssatz der ersten Hypothek der Urner Kantonalbank über eine längere Zeitperiode und nach den Bewirtschaftungskosten.

² Die zuständige Direktion¹³⁾ legt den Basiszinssatz für die Schätzungsperiode fest.

8.4.1 Ermittlung

Der Ertragswert berechnet sich wie folgt:

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts sind somit die Elemente Mietwert und Kapitalisierungssatz festzulegen.

¹³⁾ Finanzdirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

8.4.2 Mietwert (SchäV)

Artikel 22 f) Mietwert

¹ Als Mietwert gilt der Nettomietzins (Mietzins ohne Nebenkosten), der im Zeitpunkt der Schätzung für die mietweise Benützung von Grundstücken oder baulichen Anlagen normalerweise erzielbar ist.

² Zum Mietwert gehören auch die Nutzungen des Grundstückes, die dem Eigenbedarf des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin dienen.

Präzisierung:

Zum Mietwert gehören:

- die Summe aller im Zeitpunkt der Bewertung für die mietweise Überlassung von Räumen und Anlagen erzielbaren jährlichen Entschädigungen;
- der Betrag, welcher der Eigentümer für selbst genutzte Räumlichkeiten und Anlagen jährlich als Miete für Gleichwertiges aufwenden müsste oder bei Vermietung erzielen würde;
- der Betrag, der im Vermietungsfall während eines Jahres für nicht vermietete Räumlichkeiten und Anlagen erzielt werden könnte;
- bei Wohn-, Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften usw. die Benützung der Keller- und Estrichanteile, der Nebenbauten, der zum überbauten Teil gehörenden Garten-, Lager- und Verkehrsflächen sowie der übrigen Grundausstattung des Gebäudes;
- bei Wohnungen die zur Grundausstattung gehörenden Einrichtungen wie Kochherd, Kühlschrank, Waschautomat usw.;
- vom Mieter vorgenommene Um-, Ein- oder Ergänzungsbauten, die nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht beseitigt werden können oder dürfen bzw. Bestandteil werden;
- vom Mieter erbrachte Leistungen, die als Instandhaltungs- oder Instandstellungskosten und Verwaltungskosten gelten und im Mietzins abgegolten sind;
- die vermietbaren, vorübergehend leerstehenden Räume.

Nicht zum Mietwert gehören:

- alle Neben- und Heizkosten, welche dem Mieter separat in Rechnung gestellt werden können;
- Vergütung für die Benützung von Mobilien.

8.4.3 Eigenmietwert (SchäV)

Artikel 23 g) Eigenmietwert

¹ Als massgebender Eigenmietwert gilt der Mietwert des Grundstückes, der im Zeitpunkt der Schätzung marktmässig erzielbar ist.

² Dieser Mietwert wird nach vergleichbaren Marktmieten oder, falls keine Vergleiche vorliegen, aufgrund des ortsüblichen Mietzinsniveaus berechnet, das der Regierungsrat gestützt auf eine repräsentative Erhebung festsetzt.

Präzisierung:

a. Wertbasis

Bei vermieteten Objekten ist der aus der Liegenschaftsrechnung ersichtliche Soll-Mietzins massgebend. Verfälschte Mieten, wie Vorzugszinsen, unentgeltliches zur Verfügung stellen, aber auch übersetzte Mieten sind zu korrigieren.

Bei nicht vermieteten oder selbstgenutzten Grundstücken ist die Marktmiete zu verwenden.

b. Bewertungsarten

Wohnräume, Nassräume und andere bewohnbare Nebenräume sind nach der Nettonutzfläche zu bewerten. Diese Berechnung ist vorzunehmen, wenn keine Mietzinsen bekannt oder die ausgewiesenen Mietzinsen nicht ortsüblich sind.

Laden-, Büro-, Gewerbe-, Lager- und andere Flächen können aufgrund der vorhandenen Nettonutzfläche gemäss Tabelle 21 oder nach der Umsatzmiete gemäss Tabelle 22 bewertet werden, wenn keine Mietzinsen bekannt oder die ausgewiesenen Mietzinsen nicht ortsüblich sind.

Garagen, Einstell- und Abstellplätze werden je Personenwagenplatz und Nutzfläche bewertet.

c. Stockwerkzuschlag

Bei der Festlegung des Mietwerts nach dem Mietpreisniveau pro m² Nettowohnfläche sind je nach Lage des Geschosses folgende Zuschläge pro Wohnung und Monat aufzurechnen:

- EG: Fr. 25.--
- 1. OG: Fr. 0.--
- ab 2. OG: Fr. 25.-- pro Stockwerk

8.4.4 Kapitalisierung

Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten.

a. Kapitalkosten

Der Zinssatz für die Kapitalkosten richtet sich nach dem durchschnittlichen Zinssatz der ersten Hypothek der Urner Kantonalbank über eine längere Zeitperiode. Der durchschnittliche Zinssatz der letzten 30 Jahre für variable erste Hypotheken der Urner Kantonalbank betrug für Wohnbauten rund 5.00 Prozent und für reine Geschäftshäuser und Gewerbebauten rund 5.50 Prozent.

b. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle und Rückstellungen. Es handelt sich somit um alle Kosten, die dem Mieter nicht überbunden werden können. Die Zuschläge richten sich nach den Tabellen 23 und 24.

9. EINFAMILIENHÄUSER

9.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen gemäss Kapitel 8 abweichen oder nur bei Einfamilienhäusern angewendet werden können.

Als Einfamilienhäuser werden bewertet:

- Wohnbauten mit nur einer Wohnung
- Wohnbauten, die nebst der Hauptwohnung noch eine Einliegerwohnung (bis 2 ½ Zimmerwohnung) und Nebenräume wie Garage, Werkstatt, Kleinladen, Ökonomieanteil usw. aufweisen, deren wirtschaftliche Bedeutung geringer ist als die des Wohnteils.

9.2 Verkehrswert

Dem Ertragswert ist eine geringe Bedeutung beizumessen. Die Gewichtung richtet sich nach Tabelle 25.

9.3 Realwert

Der Einheitspreis je m³ umbauter Raum richtet sich nach Objektgrösse, Ausbaustandard und Baumaterialqualität. Richtwerte gemäss Tabelle 2.

Bei den Umgebungsarbeiten ist bei einer prozentualen Berechnung ein höherer Satz zu verwenden als beim Mehrfamilienhaus.

9.4 Ertragswert

a. Mietwert

Die Bewertung erfolgt gemäss Kapitel 8.4.4 „Eigenmietwert“.

b Kapitalisierung

Die Kapitalisierung richtet sich nach der Tabelle 24.

Beim Einfamilienhaus fallen tiefere Unterhalts- und Betriebskosten an. Verwaltungskosten und Mietzinsrisiko sind nicht zu berücksichtigen.

10. REIHENEINFAMILIENHÄUSER

10.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen gemäss Kapitel 8 abweichen oder nur bei Reiheneinfamilienhäusern angewendet werden können.

10.2 Verkehrswert

Dem Ertragswert ist eine geringe Bedeutung beizumessen. Die Gewichtung richtet sich nach Tabelle 25.

10.3 Realwert

Bei den Gebäudekosten sind Unterschiede vorhanden zwischen den Eck- und den Mittelhäusern durch die zusätzlichen Ausbauten (Fenster, Balkone etc.) an den jeweiligen Stirnseiten.

Aufgrund der entsprechenden Mehrflächen sind die Umgebungskosten bei den Eckhäusern höher.

Mittelhäuser weisen gegenüber Eckhäusern meist viel weniger Land auf und die Flächen auf der Zugangsseite sind zusätzlich noch mit Fuss- und Fahrwegrechten belastet. Für den Bodenwert ist der absolute Landwert gemäss Kapitel 7 „Nicht überbaute Grundstücke“ massgebend.

10.4 Ertragswert

a. Mietwert

Der Mietwert bei Mittelhäusern liegt näher beim Stockwerkeigentum und bei Eckhäusern näher beim freistehenden Einfamilienhaus. Der Mietwert ist auch bei Reiheneinfamilienhäusern abhängig vom Umschwung. Die Belichtung bei Eckbauten ist infolge dreiseitiger natürlicher Belichtung meist besser als bei Mittelhäusern. Die Gartenanlage ist beim Eckhaus grösser und mit mehr Privatsphäre versehen als beim Mittelhaus, welches sich meist nur mit zwei Hecken von den beiden Nachbarhäusern abschotten kann. Aufgrund dieser Bauweise besteht beim Reiheneinfamilienhaus gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus gemäss Tabelle 20 ein tieferer Mietwert von

- 10 bis 15 % beim Mittelhaus und
- 5 bis 10 % beim Eckhaus.

b. Kapitalisierung

Die Kapitalisierung erfolgt analog den Einfamilienhäusern und richtet sich nach der Tabelle 24.

11. STOCKWERKEIGENTUM

11.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen gemäss Kapitel 8 abweichen oder nur bei Stockwerkeigentum angewendet werden können.

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen, auszubauen, zu veräussern und zu belasten.

11.2 Verkehrswert

Bewertet werden nur die Stockwerkeinheiten. Das Stammgrundstück erhält keinen Verkehrswert, da das Stammgrundstück als Ganzes nicht gehandelt wird.

Bei der Stockwerkeinheit als selbstständiges Grundstück ist der Ertragswert je nach Nutzungsart zu gewichten, d.h. eine Eigentumswohnung gemäss Tabelle 25.3, Geschäfts- und Gewerbeobjekte gemäss Tabelle 25.2.

11.3 Realwert

11.3.1 Stammgrundstück

Die Berechnung des Realwerts erfolgt nach den Ausführungen zu Kapitel 8 und ist grundsätzlich nach den gleichen Kriterien vorzunehmen, wie wenn kein Stockwerkeigentum begründet wäre. Mehrkosten infolge erhöhter Qualitätsanforderungen, höhere Kosten der Finanzierung, höhere Notariats- und Grundbuchkosten und Verkaufskosten sind zu berücksichtigen.

11.3.2 Stockwerkeinheit

Die Aufteilung des Realwerts auf die einzelnen Stockwerkeinheiten erfolgt nach Wertquoten. Die so ermittelten Realwerte der einzelnen Stockwerkeinheiten sind untereinander aufgrund der Nettonutzflächen, der Marktpreise oder des Mietwerts zu überprüfen. Stimmt die Aufteilung nach Wertquoten mit der Überprüfung nicht überein, ist die Bewertung nach dem Quadratmeterpreis pro Nettonutzfläche vorzunehmen.

Berücksichtigt die Realwertberechnung beim Stammgrundstück einen über das ganze Objekt gleichwertigen Grundausbau, sind Abweichungen infolge Mehr- oder Minderkosten bei den einzelnen Stockwerkeinheiten dem Realwert des Stockwerkeigentums zuzurechnen oder davon abzuziehen.

11.4 Ertragswert

11.4.1 Mietwert Sonderrecht

Gegenstand des Sonderrechts können einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnung oder als Einheit von Räumen zu geschäftlichen oder andern Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume umfassen können (Art. 712b Abs. 1 ZGB).

Ermittlung des Mietwerts aus Räumen, die gemäss Begründungsakt zu Sonderrecht ausgeschieden sind.

11.4.2 Mietwert Sondernutzung

Grundstückteile, die nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden können (weil nicht in sich abgeschlossen), werden oft reglementarisch einzelnen Stockwerkeinheiten zugewiesen.

Ermittlung des Mietwerts aus Bauten und Anlagen, die der Sondernutzung zugewiesen sind, wie z.B. offene Sitzplätze bei Erdgeschosswohnungen, Parkplätze, Dachterrassen usw.

11.4.3 Mietwert an gemeinschaftlich genutztem Eigentum

Mietwerte aus gemeinschaftlichen Räumen und Anlagen ergeben sich bei solchen, die auch ohne Aufteilung in Stockwerkeinheiten einen Mietwert aufweisen würden, wie z.B. Bastelraum, Sauna, Hallenbad, Dachterrasse, Parkplatz.

Dieser Mietwert ist nach Wertquoten auf die Stockwerkeinheiten aufzuteilen.

11.4.4 Kapitalisierung

Bei der Stockwerkeinheit als selbstständiges Grundstück ist der Mietwert je nach Nutzungsart zu kapitalisieren, d.h. Wohnbauten gemäss Tabelle 24 und Geschäfts- oder Gewerbeobjekte gemäss Tabelle 23.

11.5 Beispiel für die Überprüfung der Wertquotenaufteilung

Die der einzelnen Stockwerkeinheit zur alleinigen Nutzung dienenden Flächen werden je nach Nutzungsqualität mit einem Faktor multipliziert. Daraus entsteht das Total einer ideellen Fläche. Aufgrund des Totals dieser ideellen Flächen aller Einheiten wird eine rohe Wertquote/Einheit errechnet. Mit weiteren Korrekturfaktoren werden die übrigen wertbestimmenden Elemente berücksichtigt. Das sich ergebende Total wird in Beziehung zu 100 oder 1'000 gesetzt.

Für die Flächenfaktoren sind folgende Werte zu verwenden:

- Wohnung		1.00
- Gartensitzplatz	0.40	- 0.75
- Balkon eingebaut, je nach Zweckmässigkeit	0.20	- 0.50
- Balkon verglast	0.50	- 1.00
- Dachterrassen, je nach Fläche und Zweckmässigkeit	0.10	- 0.50
- Mansarde, je nach Zweckmässigkeit und Heizungsart	0.30	- 0.70
- Bastelräume im Keller, beheizt	0.30	- 0.50
- Eigene Waschküche, mit Ausstattung	0.30	- 0.50
- Kellerabteil	0.20	- 0.40
- Garagen und Loggia	0.30	- 0.50
- Läden, in der Regel		> 1.00

Als weitere Korrekturfaktoren gelten:

Lage innerhalb des Grundstücks, Besonnung, Aussicht, Immissionen (Strassen- oder Gartenseite), Grundriss- und Raumgestaltung, Stockwerkzuschlag usw.

12. BAURECHTSGRUNDSTÜCKE

12.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen gemäss Kapitel 8 abweichen oder nur bei Baurechtsgrundstücken angewendet werden können. Das mit einem Baurecht belastete Land kann nicht wie anderes Land bewertet oder mit dessen Verkehrswert verglichen werden: Mit Baurecht belastetes Land wirft im Gegensatz zu nicht mit Baurecht belastetem Land einen Ertrag ab (Ausnahme unentgeltliches Baurecht).

Ein Baurecht ist das übertragbare und vererbliche Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Bauwerke und andere Anlagen, die aufgrund einer Dienstbarkeit auf fremden Boden bestehen, werden ebenfalls als Baurechtsbaute geschätzt.

Der Verkehrswert des mit einem Baurecht belasteten Grundstücks ist abhängig:

- von der Höhe der während der Baurechtsdauer zufließenden Baurechtszinsen,
- vom Wert des Anspruches des Eigentümers auf uneingeschränkte Nutzung des Grundstücks nach Ablauf der Baurechtsdauer,
- vom Wert eines allfälligen Anspruches beim Heimfall der erstellten Bauten, der dem Landeigentümer unter Umständen einen geldwerten Vorteil bringen kann.

Während die Summe der dem Landeigentümer anfallenden Baurechtszinsen mit fortschreitendem Ablauf der Baurechtsdauer abnimmt, wird das Gewicht der so genannten „restlichen Eigentümerbefugnisse“ grösser, je näher der Ablauftermin rückt.

Ist das Baurecht selbständig und dauernd (d.h. für eine Mindestdauer von 30 Jahren) bestellt, so kann es als Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden. Es kann als selbständiges Recht auf höchstens hundert Jahre begründet werden. Der Vertrag über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Damit kann es wie jedes andere Grundstück veräussert und mit beschränkt dinglichen Rechten (Hypotheken, Dienstbarkeiten, usw.) belastet werden.

Inhalt und Umfang der gegenseitigen Rechte und Pflichten, wie Baurechtszins, Anpassungen des Baurechtszins, Dauer, Heimfallregelung, Lage, Gestalt, Ausdehnung und Zweck der Bauten sowie über die Benutzung nicht überbauter Flächen, sind im Baurechtsvertrag vereinbart.

In der Regel wird ein Baurecht gegen eine vom Baurechtsberechtigten periodisch an den Eigentümer des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks zu entrichtende Entschädigung, den Baurechtszins, eingeräumt. Die Einräumung kann aber auch unentgeltlich oder gegen eine einmalige Kapitalzahlung erfolgen. Ein vereinbarter Baurechtszins kann variabel sein; er kann sich beispielsweise nach der Höhe der Hypothekenzinsen richten oder vom Stand des Lebenskostenindex usw. abhängig sein.

Ist nichts anderes vereinbart, fällt die im Baurecht stehende Baute nach Ablauf des Baurechts gegen angemessene Entschädigung an den Grundeigentümer heim (Art. 779d ZGB).

Baurechtsgrundstücke erfordern die Aufteilung des Immobilienwerts in einen Bodenwert (Baurechtsbelastetes Grundstück) und in einen Bauwert (Baurecht).

12.2 Verkehrswert

In Abweichung zu Art. 15 SchÄV ist der Verkehrswert von Baurechtsgrundstücken grundsätzlich nach den Regeln der Zinseszinsrechnung (Barwerte) zu bewerten.

12.2.1 Baurecht - realwertorientierte Objekte

(Objekte mit konsumtivem Nutzwert wie z.B. Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen usw.)

Der nach dem üblichen Verfahren ermittelte Verkehrswert wird auf die Restlaufzeit abgezinst. Der Barwert des Baurechtszinses ist abzuziehen und die vereinbarte Heimfallregelung ist zu berücksichtigen.

Beispiel			
Baurechtsdauer:	70 Jahre, ab 2000		
Baurechtszins:	Fr. 6'750.-- (am Stichtag)		
Landwert:	Fr. 135'000.--		
Heimfall der Bauten:	Entschädigung 80 % des Gebäudewerts Verkehrswert am Stichtag Fr. 650'000.--		
Bewertungs-Stichtag:	24.01.2010	RLZ = 60 Jahre	
Zinssatz der Berechnung:	5.0 %		
<u>Ermittlung des Verkehrswerts des Baurechtes :</u>			
Abzinsung auf die Restlaufzeit:			
Rentenbarwert-Faktor bei 5 % und ewiger Laufzeit		=	20,000
Rentenbarwert-Faktor der Restlaufzeit von 60 Jahren		=	18,929
Abzinsung Verkehrswert	$\frac{\text{Fr. } 650'000.-- \times 18,929}{20,000}$	=	Fr. 615'192.--
Barwert des Baurechtszinses bei 5 % abzüglich	$\text{Fr. } 6'750.-- \times 18,929$	=	Fr. - 127'770.--
- Heimfall-Entschädigung nach heutigem Geldwert Fr. 515'000.--			
- Abzinsungsfaktor für eine in 60 Jahren fällig werdende Leistung = 0,0535			
zuzüglich	$\text{Fr. } 515'000.-- \times 0,0535 \times 0.8$	=	Fr. 22'042.--
Verkehrswert des Baurechtes am Stichtag 24.01.2010		=	<u><u>Fr. 509'464.--</u></u>

12.2.2 Baurecht - ertragswertorientierte Objekte

(Renditeobjekte wie z.B. Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten usw.)

Der Verkehrswert für das Baurecht bei Renditeobjekten ist der Barwert aus den während der Restlaufzeit zufließenden Nettoerträgen unter Berücksichtigung der vereinbarten Heimfallregelung.

Beispiel Tatbestand A		
Objekt:	Mehrfamilienhaus	
Baurechtsdauer:	80 Jahre, ab 1950	
Baurechtszins:	Fr. 50'000.-- (am Stichtag)	
Landwert:	Fr. 300'000.--	
Heimfall der Bauten:	Entschädigung 80 % des Verkehrswerts Verkehrswert am Stichtag Fr. 3'100'000.--	
Bewertungs-Stichtag:	10.01.2010	RLZ = 20 Jahre
Zinssatz der Berechnung:	5.0 %	
<u>Ermittlung des Verkehrswerts des Baurechts:</u>		
Brutto-Mietwert (Gebäude und Boden)	= Fr.	200'000.--
Baurechtszins	./. Fr.	50'000.--
Bewirtschaftungskosten (z.B. 17 %)	./. Fr.	34'000.--
Rückstellungen (z.B. 10 %)	./. Fr.	20'000.--
	= Fr.	- 104'000.--
Massgebender Netto-Ertrag	= Fr.	96'000.--
Rentenbarwert-Faktor der Restlaufzeit von 20 Jahren = 12,462		
Barwert der während der RLZ zufließenden Erträge		
Barwert	Fr. 96'000.-- x 12,462	= Fr. 1'198'272.—
- Heimfall-Entschädigung nach heutigem Geldwert Fr. 2'800'000.—		
- Abzinsungsfaktor für eine in 20 Jahren fällig werdende Leistung = 0,3739		
zuzüglich	Fr. 2'800'000.-- x 0,3769 x 0.8	= Fr. 844'256.—
Verkehrswert des Baurechts am Stichtag 10.01.2010	= Fr.	<u>2'042'528.—</u>

Beispiel Tatbestand B		
Gleich wie Tatbestand A mit der Ausnahme, dass die Bauten bei Ablauf des Baurechtes entschädigungslos beseitigt werden müssen und das Baugrundstück abgeräumt und begrünt zu übergeben ist.		
<u>Ermittlung des Verkehrswerts des Baurechts:</u>		
Barwert der während der Baurechtsdauer zufließenden Erträge (wie Tatbestand A)	= Fr.	1'198'272.--
- Aufwand für den Abbruch der Bauten und die Begrünung des Grundstücks Fr. 130'000.-- (nach heutigem Geldwert geschätzt)		
- Abzug für den Wert der eingegangenen Verpflichtungen am Stichtag (10.01.2010)		
Abzüglich Fr. 130'000.-- x Abzinsungsfaktor 0,3769	= Fr.	- 48'997.--
Verkehrswert des Baurechts am Stichtag 10.01.2010	= Fr.	<u>1'149'275.—</u>

12.2.3 Baurechtsbelastetes Grundstück

Der Verkehrswert für das baurechtsbelastete Grundstück ist der Barwert aus den während der Restlaufzeit zufließenden Erträge unter Berücksichtigung des Werts auf uneingeschränkte Nutzung des Grundstücks nach Ablauf der Baurechtsdauer und der allfällige Wert der vereinbarten Heimfallregelung.

Beispiel Tatbestand A		
Belastetes Grundstück:	2'500 m ² Landwert Fr. 600.-- / m ²	
Baurechtsdauer:	80 Jahre, ab 1980	
Baurechtszins:	Fr. 60'000.-- (am Stichtag)	
Heimfall der Bauten:	Gegen angemessene Entschädigung (Regelung gemäss Art. 779d ZGB)	
Bewertungs-Stichtag:	10.01.2010	RLZ = 50 Jahre
Zinssatz der Berechnung:	4.5 %	
<u>Ermittlung des Verkehrswerts des belasteten Grundstücks:</u>		
Baurechtszins:	Fr. 60'000.--	
Barwertfaktor:	RLZ 50 Jahre = 19,762	
Barwert:	Fr. 60'000.-- x 19,762	= Fr. 1'185'720.--
- Landwert *	2'500 m ² x Fr. 600 = Fr. 1'500'000.--	
- Abzinsungsfaktor für die in 50 Jahren fällige Leistung = 0,111		
zuzüglich Landwert	Fr. 1'500'00.-- x 0,111	= <u>Fr. + 166'500.--</u>
(* = Anspruch auf eigene Nutzung des Landes nach Ablauf des Baurechtes)		
Verkehrswert des Grundstücks am Stichtag 10.01.2010		= <u>Fr. 1'352'220.--</u>

Beispiel Tatbestand B		
Gleich wie Tatbestand A mit der Ausnahme, dass die Baute entschädigungslos an den Landeigentümer heimfällt.		
<u>Ermittlung des Verkehrswerts des belasteten Grundstücks:</u>		
Barwert der Baurechtszinsen (wie oben)		= Fr. 1'185'720.--
Barwert des Anspruches auf eigene Nutzung des Landes (wie oben)	=	Fr. + 166'500.--
Wert der Baute im Zeitpunkt des Heimfalles (heutiger geschätzter Wert Fr. 4'500'000.--)		
Wert des Heimfall-Vorteils am Bewertungsstichtag Fr. 4'500'000.-- x Abzinsungsfaktor 0.111 (50 Jahre)	=	<u>Fr. + 499'500.--</u>
Verkehrswert des Grundstücks am Stichtag 10.01.2010		= <u>Fr. 1'851'720.--</u>

12.2.4 Unausgenütztes Baurecht

Der Verkehrswert für das unausgenützte Baurecht setzt sich aus den während der Planungs- und Erstellungszeit bezahlten Baurechtszinsen zusammen.

Solange ein eingeräumtes Baurecht nicht ausgenutzt ist, d.h. solange das Bauwerk noch nicht erstellt ist, steht dem Baurechtsberechtigten kein Eigentum an irgendwelchen körperlichen Anlagen zu. Er hat dagegen das dingliche Recht, eine Baute auf dem fremden Grundstück zu erstellen und diese während der Baurechtsdauer zu nutzen.

12.2.5 Baurecht während der Bauzeit

Der Verkehrswert eines Baurechtes während der Bauzeit ist die Summe der vom Baurechtsberechtigten getätigten Investitionen wie

- die Einmalentschädigung für die Einräumung des Baurechtes,
- die während der Planungs- und Bauzeit bezahlten Baurechtszinsen,
- die aufgelaufenen Baukosten usw.

12.2.6 Berechnungszinssatz für ein baurechtsbelastetes Grundstück

Der Zinssatz für die Barwertberechnung entspricht dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 30 Jahre für erste Hypotheken der Urner Kantonalbank für den entsprechenden Gebäudetyp.

Der Zinssatz für die Barwertberechnung entspricht dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 30 Jahre für erste Hypotheken der Urner Kantonalbank.

13. GASTGEWERBE

13.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen gemäss Kapitel 8 abweichen oder nur beim Gastgewerbe angewendet werden können.

Nach diesem Kapitel sind nur gastgewerbliche Objekte zu bewerten, deren Betriebe den Wert der Gesamtliegenschaft eindeutig dominieren (z.B. Hotel, Landgasthof). Bei Gastgewerbebetrieben, die für den Wert des Grundstücks nur eine untergeordnete Bedeutung haben (z.B. Tea-Room im grossen Wohn- und Geschäftshaus), ist eine Bewertung nach den Ausführungen zu Kapitel 8 vorzunehmen.

Als gastgewerbliche Objekte gelten Betriebe, die öffentlich zugänglich sind und Speisen, Getränke und/oder Beherbergung anbieten.

13.2 Verkehrswert

Die Gewichtung des Ertragswerts richtet sich bei rein gastgewerblichen Bauten nach der Tabelle 25.2.

13.3 Realwert

a. Ermittlung Neuwert Gebäude

Verursacht durch die aufwendige Infrastruktur weisen Gastgewerbebauten, verglichen mit Wohnbauten, bedeutend höhere Baukosten auf.

Betriebseinrichtungen im Sinne von Bestandteilen (Grossinventar) gemäss Tabelle 31 sind in der Schätzung separat aufzuführen. Das Mobiliar (Kleininventar) ist nicht zu schätzen. Bei Vorliegen eines Pachtvertrages ist die Abgrenzung Grossinventar und Kleininventar abhängig von den vertraglichen Vereinbarungen.

b. Ermittlung Wertminderung

Die Wertminderung entspricht dem Betrag, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den ursprünglichen Neuwertzustand zu versetzen.

Wenn die gastgewerblichen Betriebseinrichtungen separat in BKP 3 ausgewiesen werden und damit auch ihre Wertminderung (kürzere Abschreibungsdauer) separat berechnet werden kann, können die Ansätze der normalen Wertminderungstabelle 8 für die restlichen Gebäudeteile verwendet werden. Wenn dies nicht der Fall ist, muss der stärkeren Beanspruchung der Gastgewerbebauten durch einen Zuschlag auf den Tabellenwerten Rechnung getragen werden. Betriebseinrichtungen sind linear zu entwerten, wobei auf die theoretische Lebensdauer und das Alter abzustellen ist.

$\text{Entwertung in \%} = \frac{\text{mittleres Alter} \times 100}{\text{theoretische Lebensdauer}}$

Bei der Berechnung der Wertminderung ist zu prüfen, ob Sofortinvestitionen nötig sind, um den Betrieb in nächster Zukunft sicherstellen zu können. Dies können neben offensichtlichen baulichen Mängeln (z.B. ungenügende sanitäre Anlagen) vor allem Auflagen der Behörden (Lebensmittelpolizei, Luftreinhalteverordnung etc.) sein.

13.4 Ertragswert

13.4.1 Allgemeines

Da die Umsatzzahlen und die Betriebskosten (inkl. Löhne) für die Nebenanlagen bzw. Nebenbetriebe, welche dem gastgewerblichen Betrieb dienen, meistens in den Buchhaltungen nicht gesondert erfasst werden, kann für diese Anlagen kein Ertragswert errechnet werden. Ihr Wert ist deshalb als Teil in die Bewertung des Gastgewerbebetriebs einzubeziehen.

Dazu gehören:

- Sportanlagen
- Hallenbäder
- Kegelbahnen
- Garagen, Einstellhallen, Parkplätze
- Parks, Hotelgärten usw.

Dies gilt insbesondere auch für Parkplätze. Sie stellen meistens einen Infrastrukturbestandteil des Gastgewerbebetriebs dar und beeinflussen direkt den zu erzielenden Betriebsertrag. Eine gesonderte Schätzung erfolgt nur, wenn sie auch separat vermietet werden können.

Einnahmen aus Geldspiel- und Unterhaltungsautomaten (Billard, Computerspiele, Musikautomaten usw.) sind nicht in die Ertragswertberechnung einzubeziehen.

13.4.2 Mietwert bei Verpachtung

Ist ein gastgewerblicher Betrieb verpachtet, entspricht der vertraglich ausgewiesene Pachtzins dem gesamten Mietwert. Dieser ist auf Ortsüblichkeit zu prüfen. In der Regel sind im Pachtzins alle zu einem Gastgewerbebetrieb gehörenden Räumlichkeiten, inkl. Personalzimmer und Wirtewohnung sowie das Grossinventar enthalten.

13.4.3 Mietwert nach Umsatz

Sofern kein Pachtvertrag vorhanden ist, ist der Mietwert aus dem Umsatz zu bestimmen. Dieser ist auf Ortsüblichkeit zu prüfen. Der Umsatz umfasst die gesamten jährlichen Betriebseinnahmen (Bruttoertrag) aus Warenverkauf und Logisgewährung. Die Berechnung ist in Prozenten vom Umsatz gemäss Tabelle 29 vorzunehmen.

Einnahmen aus Nebenbetrieben (z.B. Landwirtschaft, Ladengeschäft, Schaukästen, Kioske, Tankstellen usw.) und aus der Vermietung von Wohnungen sowie Erträge aus anderen, nicht dem Gastgewerbe dienenden Anlagen, gehören nicht zum Umsatz. Diese sind separat zu bewerten.

13.4.4 Mietwert nach Betriebsergebnis

Sofern kein Pachtvertrag vorhanden ist und der Mietwert nicht aus dem Umsatz bestimmt werden kann, ist der Mietwert nach dem Betriebsergebnis zu bestimmen.

Der Mietwert des gastgewerblichen Betriebs ist zu bestimmen, indem der erzielbare Betriebsertrag und der dazu notwendige Aufwand unter Berücksichtigung einer angemessenen Entschädigung für die Tätigkeit des Unternehmers (Einzelperson oder Ehepaar) ermittelt wird. Die Höhe des Unternehmerlohnes ist betriebsabhängig.

Berechnung des Mietwerts aus der Betriebsrechnung:

$$\begin{array}{r}
 \text{Betriebsertrag aus Waren} \\
 \text{./. } \underline{\text{Direkter Warenaufwand}} \\
 = \quad \text{Warenbruttoerfolg}
 \end{array}$$

+	Dienstleistungsertrag
./.	<u>Direkter Aufwand Dienstleistungen</u>
=	Bruttoerfolg 1
./.	<u>Personalaufwand</u>
=	Bruttoerfolg 2
./.	<u>Übriger Betriebsaufwand</u>
=	Betriebsergebnis 1
./.	<u>Unternehmerlohn</u>
=	Betriebsergebnis 2
./.	Kosten für Unterhalt und Ersatz des Mobiliars (Anteil)
./.	<u>Durchschnittlicher Zins auf dem Betriebskapital</u>
=	Mietwert der Gast- und Betriebsräume des Gastgewerbebetriebs
+	Mietwert der Wirtewohnung
+	Mietwert Personalzimmer
+	<u>Übrige Mietwerte</u>
=	Totaler Mietwert der Immobilie

Sämtliche Berechnungen sind ohne Mehrwertsteuer vorzunehmen

13.4.5 Gartenwirtschaften / Terrassen

Der Betriebsertrag für Gartenwirtschaften, welche in der Sitzplatzzahl dem Innenbetrieb entsprechen oder kleiner sind, kann nicht separat berechnet werden, da sich in der Sommer- bzw. Schönwetterperiode die Gäste von Innen nach Aussen verlagern. Der Betriebsertrag einer Gartenwirtschaft hat nur dann seine spezielle Bedeutung, wenn es sich z.B. um ein Ausflugsrestaurant handelt, welches über wesentlich mehr Aussen- als Innensitzplätze verfügt. In diesen Fällen ist aber die Wetterabhängigkeit gebührend zu berücksichtigen.

13.4.6 Wirtewohnung / Personalunterkünfte

Der Mietwert der Wirtewohnung und der Personalzimmer ist nach den ortsüblichen Ansätzen festzulegen und separat zu erfassen, wobei die allfällig schlechtere Qualität oder das Fehlen einer Küche und/oder Nasszellen zu berücksichtigen ist.

Bei einem Pachtvertrag ist zu berücksichtigen, dass der vertraglich vereinbarte Mietzins nebst den Betriebsräumen auch die eventuell vorhandenen Personalzimmer und die Wirtewohnung umfasst.

13.4.7 Kapitalisierung

Der Zinssatz für die variablen ersten Hypotheken liegt aufgrund des höheren Risiko- und entsprechenden Lage-Ratings für Gastgewerbe 0.5 % höher als bei Wohnbauten. Der Zinssatz für die Kapitalkosten ist um die Differenz gegenüber den Wohnbauten zu erhöhen.

Auch die einzelnen Elemente der Bewirtschaftungskosten liegen je nach Alter, Zustand, Lage und Demodierung höher als bei üblichen Wohnliegenschaften. Beim Unterhaltszuschlag ist zu beachten, dass der Unterhalt und der Ersatz des Inventars bereits im Rahmen der Bestimmung des Mietwerts abgezogen wurden.

14. TANKSTELLEN

14.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden nur Bewertungsgrundsätze aufgeführt, die von den allgemeinen Bewertungsnormen gemäss Kapitel 8 abweichen oder nur bei Tankstellen angewendet werden können.

14.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert ergibt sich aus der Gewichtung des Real- und Ertragswerts.

Tankstellen als Teilgrundstücke

Der Realwert wird stets für das ganze Grundstück errechnet. Hingegen werden für die einzelnen Betriebsteile wie Tankstelle, Kiosk, Werkstatt, Waschanlage usw. separate Jahresmietwerte und Kapitalisierungssätze ermittelt bzw. festgelegt.

Der Verkehrswert ergibt sich dann aus der Gewichtung des gesamten Real- und Ertragswerts.

14.3 Realwert

a. Ermittlung Neuwert Gebäude

Betriebsgebäude und Tanks (exkl. Benzinsäulen, Kreditautomaten) nach den Ausführungen zu Kapitel 8.

Benzinsäulen, Kreditautomaten sind in der Regel als Mobilien zu betrachten. Sofern sie ausnahmsweise in die Bewertung einbezogen werden müssen, sind nachfolgend aufgeführte Richtpreise zu beachten und mit den entsprechenden Werten zuzurechnen.

Richtpreise für Benzinsäulen, Kreditautomaten, Treibstofftanks (Preisbasis 1998):

1. <u>Benzinsäulen</u>	<u>Richtpreis</u>	<u>Lebensdauer</u>	
elektr. Einfachsäule	Fr. 12'000.--	10 - 15 Jahre	Je nach Umsatz der Tankstelle
elektr. Doppelsäule	Fr. 20'000.--	10 - 15 Jahre	
2. <u>Kreditautomaten</u>			
Notenautomaten	Fr. 15'000.--	10 - 15 Jahre	
Kredit-/Notengeräte	Fr. 30'000.--	10 - 15 Jahre	
3. <u>Treibstofftanks</u>			Bei einwandfreier Tankversenkung
Je 10'000 Liter	Fr. 10'000.--	40 - 60 Jahre	
Zuzüglich Kosten für die Verlegung			

b. Ermittlung Wertminderung

Für die Altersentwertung der Benzinsäulen und Kreditautomaten ist folgende Lebensdauer zu berücksichtigen:

Mechanische Säulen	8 - 12 Jahre
Elektronische Säulen	10 - 15 Jahre
Kreditautomaten	10 - 15 Jahre

14.4 Ertragswert

$$\frac{\varnothing \text{ Jahresausschank (Liter)} \times \text{Rappen (Netto-Ertrag)} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

Der Jahresumsatz basiert auf der auf längere Sicht realisierbaren Ausschankmenge in Litern.

a. Mietwert

Die Jahresmietwerte sind für die einzelnen Betriebsteile wie Tankstelle, Kiosk, Werkstatt, Waschanlage usw. separat zu bewerten.

b. Kapitalisierung

Die Kapitalkosten entsprechen dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 30 Jahre für erste Hypotheken der Urner Kantonalbank für gewerbliche Liegenschaften.

15. HISTORISCHE BAUTEN

15.1 Allgemeines

In der Regel handelt es sich um Objekte mit alter und erhaltenswerter Bausubstanz und mit bauhistorischem Charakter. Sie sind in irgendeiner Form unter Schutz gestellt und liegen oft ausserhalb des städtischen Siedlungsraumes.

Darunter fallen:

- Burgen
- Schlösser
- Patrizierhäuser
- Klöster
- usw.

Ist die Nutzungsmöglichkeit durch eine Auflage nicht wesentlich eingeschränkt, erfolgt die Schätzung nach den Ausführungen zu Kapitel 8.

15.2 Verkehrswert

Bei der Festlegung des Verkehrswerts ist dem Ertragswert in der Regel nur eine geringe Bedeutung zuzumessen.

15.3 Realwert

15.3.1 Neuwert

Beim Preis je m³ umbauter Raum sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Verfügbarkeit der Baumaterialien
- Zum Teil aufwendige und einzigartige Konstruktionen
- Installationsgrad
- Rekonstruktion historischer Bauteile
- Unikatwerte wie Kachelöfen, Steinhauerarbeiten, Stuckaturen, Wandmalereien etc. Diese sind womöglich separat aufzuführen und zu bewerten.

15.3.2 Wertminderung

Die Entwertungssumme ist unter Berücksichtigung der Instandstellungskosten zu schätzen.

15.3.3 Umgebung und Baunebenkosten

Es gelten die üblichen Ansätze. Speziell zu berücksichtigen sind parkähnliche Anlagen, Alleen, Teiche, Brunnen, Freitreppen und andere Umgebungsgestaltungen.

15.3.4 Landwert

Bei der Ausscheidung von Landreserven ist darauf zu achten, dass der Charakter des überbauten Grundstückteils durch eine allfällige weitere Überbauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Es muss daher ein dem Objekt angemessener Umschwung ausgeschieden werden, der über das baugesetzliche Minimum hinausgeht.

15.4 Ertragswert

a. Mietwert

Zu bewerten sind diejenigen Räume, die in einem wirtschaftlich vertretbaren Masse genutzt werden können.

Teile von Bauten, welche zufolge schlechter Beheizbarkeit, Überdimension oder anderer Umstände (wie repräsentative Räume, Rittersaal usw.) für Wohnzwecke ungeeignet sind, werden nicht oder zu einem reduzierten Ansatz erfasst.

b. Kapitalisierung

Grundsätzlich sind normale Kapitalisierungssätze zu verwenden. Je nach Nutzung anfallende höhere Betriebs- und Unterhaltskosten sind entsprechend zu berücksichtigen.

16. SONDERFÄLLE

Bei Herrschaftshäusern, luxuriösen Villen, Apartmentwohnungen und Apartmenthäusern sowie ähnlichen Liegenschaften, die gegenüber dem Durchschnittstypus erhebliche Unterschiede hinsichtlich Bauart, Ausstattung, Vermietungs- und / oder der Verwendungsmöglichkeiten aufweisen, erfolgt die Ermittlung des Steuer- und Mietwerts durch eine individuelle Bewertung nach objektivem Marktwert.

17. LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE

17.1 Rechtliche Grundlagen

Die Schätzung des Ertragswerts landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke stützt sich auf Art. 10 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) sowie auf Art. 48 StG.

Artikel 48 2. Grundstücke

¹ Als Grundstücke gelten:

- a) die Liegenschaften;
- b) die in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte;
- c) die Bergwerke;
- d) die Miteigentumsanteile an Grundstücken;
- e) die mit den Grundstücken fest verbundenen Sachen und Rechte sowie Bauten und Anlagen auf fremdem Boden.

² Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die unter den Geltungsbereich des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht¹⁴ fallen, werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet.

³ Für ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Wohnungen, die gestützt auf Artikel 24d des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung¹⁵ umgebaut wurden und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, ist der Verkehrswert massgebend.

⁴ Der Landrat erlässt zur Bewertung der Grundstücke eine Verordnung.

17.2 Schätzung Ertragswert und Eigenmietwert

Die Ermittlung des Ertragswerts und des Normalbedarfs an landwirtschaftlichem Wohnraum richtet sich grundsätzlich nach der jeweils gültigen Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts (Eidgenössische Schätzungsanleitung; Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht). Für die allgemeine Neuschätzung der Grundstücke auf den 1. Januar 2011 ist die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts vom 26. November 2003 (Datum des Inkrafttretens: 1. Februar 2004) massgebend.

Der Eigenmietwert der Wohngebäude wird, soweit dies den Normalbedarf betrifft, nach der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses (Pachtzinsverordnung; SR 221.213.221) vom 11. Februar 1987 (gültige Fassung vom: 01. September 2008) ermittelt. Der über den Normalbedarf vorhandene Wohnraum ist nach den nichtlandwirtschaftlichen Mietwertansätzen pro Raumeinheit gemäss Tabelle 18 zu berechnen.

Gebäude und Gebäudeteile, die der frühere Selbstbewirtschafter nach Aufgabe seiner landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit weiterhin bewohnt, gelten nicht mehr als landwirtschaftlich genutzt. Für diese Gebäude oder Gebäudeteile ist deshalb die Bestimmung nach Art. 48 Abs. 2 StG nicht mehr anwendbar. Die Schätzungen des Steuerwerts und des Eigenmietwerts (inkl. Wohnrecht) erfolgen nach den nichtlandwirtschaftlichen Grundsätzen (vgl. Art. 48 Abs. 3 StG).

¹⁴ SR 211.412.11

¹⁵ RPG, SR 700

18. BEWERTUNG WEITERER OBJEKTARTEN

Infolge der geringen Häufigkeit wird auf den Erlass von speziellen Weisungen für die Schätzung einzelner Objektarten verzichtet. Die Richtlinien des Schweizerischen Schätzerhandbuchs, Bewertung von Immobilien Ausgabe 2005, der Schweiz. Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG und der Schweiz. Schätzungsexperten-Kammer / Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft SEK/SVIT sind sinngemäss anzuwenden. Dies gilt insbesondere für die Schätzung von:

- Gruben, Steinbrüche, Deponien
- Industrielle Grundstücke
- Spezielle Objekte (öffentliche Bauten)
- Transportanlagen
- Wasserkräfte
- Wasserversorgungen

ANHANG

1. Abbruchkosten

Die Kubikmeterpreise (m³) beziehen sich auf den umbauten Raum der Gebäude.

Konstruktionsart	1992	1996	2000	2002	2006
	Fr./ m ³	Fr./ m ³	Fr./ m ³	Fr./ m ³	Fr./ m ³
Reine Holzbauten	22.--	22.--	22.--	26.--	27.--
Backsteinwände / Holzdecken	24.--	24.--	24.--	28.--	30.--
Backsteinwände / Eisenbetondecken	28.--	28.--	28.--	32.--	33.--
Reine Eisenbetonbauten	32.--	30.--	30.--	35.--	36.--
Eisenbeton-Skelettbau	26.--	26.--	26.--	28.--	30.--
Stahlstützen / Eisenbetondecken	27.--	25.--	25.--	27.--	29.--
Stahlbau verschraubt	23.--	20.--	23.--	22.--	22.--
Stahlbau verschweisst / genietet	24.--	22.--	25.--	24.--	24.--

In diesen Werten sind die durchschnittlichen Kosten für Abbruch, Zerkleinern des Abbruchmaterials, Abfuhr und allfällige Deponiegebühr enthalten.

Spezialarbeiten	1996	2000	2002	2006
Brandmauersicherung aus DIN-Trägern	Fr. 4'000.-- je Bund	Fr. 4'000.- je Bund	Fr. 4'000.-- je Bund	Fr. 4'500.-- je Bund
Staubwand (Holzmasten mit Bretterverschalung)	Fr./m ² 30.--	Fr./m ² 28.--	Fr./m ² 30.--	Fr./m ² 32.--
Brandmauerabdeckung (Dachpappe/Isolation)	Fr./m ² 29.--	Fr./m ² 32.--	Fr./m ² 34.--	Fr./m ² 36.--

2. Richtwerte für die Bestimmung des Neuwerts

Stand 2006 (Quelle: Zürcher Index der Wohnbaukosten)

Bau- klasse 1)	Baubeschrieb	Baukosten je m ³ umbauter Raum (SIA-Norm 116) Fr.	
		EFH	MFH
	Wohnbauten		
I	Einfachste ländliche Bauweise, nur mit allernötigsten Installationen	425	350
		475	400
II	Einfache Konstruktion, Ausbau für bescheidene Ansprüche	475	400
		525	450
III	Durchschnittliche Qualität, aber einfacher Innenausbau	500	425
		550	475
IV	Einwandfreie Qualität, besserer Innenausbau, heutigen durchschnittlichen Anforderungen entsprechend	500	475
		600	550
V	Überdurchschnittliche Qualität, sorgfältiger und komfortabler Ausbau	600	550
		750	650
VI	Vornehm, beste Qualität, gediegener Ausbau, hoher Komfort	700	600
		900	700
	Grossgewerbe und Industrie	2)	
I	Werkhallen, Lagerhallen nicht unterkellert, einge- schossig, Raumhöhe über 5 m, leichte Konstrukti- on, ohne Heizung oder nur mit Luftheizapparaten	100 – 175	
II	Lagerhäuser in massiver Konstruktion, mit oder ohne Unterkellerung, ohne besonderen Ausbau, ein- oder mehrgeschossig, ungeheizt	150 - 225	
III	Werkstattgebäude, mit oder ohne Unterkellerung, massive Konstruktion, beheizt, Wasser- und Elektroanschlüsse für Maschinenpark, ein- und mehrgeschossig	200 - 300	
IV	Werkstattgebäude ohne besonderen Innenausbau aber mit umfangreicheren technischen Anlagen, Wasser, Licht- und Kraftstrom, Ventilation, Lifte, Hebebühnen, mit Werkstattbüro, Spedition etc.	250 - 350	

1) = Bauklassen nach SIA Ordnung Nr. 102

2) = den Preisen liegen eine Werkhalle, ein Lagerhaus oder ein Werkstattgebäude mit je 5'000 m³ zugrunde

EFH = den Preisen liegt ein Einfamilienhaus mit 800 m³ zugrunde

MFH = den Preisen liegt ein Mehrfamilienhaus mit 5000 m³ (8 Wohnungen mit Autoeinstellhalle 8 Plätze) zugrunde. Zuschlag für Aufzug Fr. 15.-- bis Fr. 20.-- pro m³.

3. Prozentanteile an den Gebäudekosten BKP 2

Stand 2006 (Quelle: Zürcher Index der Wohnbaukosten)

Anteil Gebäude, BKP 2 an den Gesamtkosten (906.3 ‰ = 100 ‰)

Diese Tabelle gilt für ein Mehrfamilienhaus mit mittlerem Standard — Baujahr 1985

BKP	Arbeitsgattung	%	inkl. BKP 29 (Honorare) %
20	Baugrube	2.73	3.12
21	Rohbau 1	35.95	41.11
22	Rohbau 2	9.42	10.77
	Total BKP 20, 21, 22	48.10	55.00
23	Elektroanlagen	4.63	5.29
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	4.10	4.69
25	Sanitäranlagen	8.16	9.33
26	Transportanlagen	0.56	0.64
	Total BKP 23, 24, 25, 26	17.45	19.95
27	Ausbau 1	12.60	14.41
28	Ausbau 2	9.30	10.64
	Total BKP 27, 28	21.90	25.05
29	Honorare	12.55	-
	Total	100.00	100.00

4. Richtwerte für die Bestimmung der Umgebungskosten

Pauschalwerte für Umgebungskosten (Fr. / m²)				
	einfache Anlagen:		normale Anlagen:	
Grünflächen ohne geschlossene Beläge, wenig Leitungen:	50.-- bis	80.--	80.-- bis	100.--
Umschwung mit Terraindifferenzen, Zugängen, Zufahrten, normalen Leitungen:	80.-- bis	100.--	100.-- bis	200.--
Umschwung mit versiegelten Flächen, viele Leitungen:	100.-- bis	200.--	200.-- und mehr	

Einheitspreise für einzelne Umgebungsarbeiten (Fr. / m²)				
Rasenflächen (Planie, Humus, Ansaat)	10.-- bis	20.--	20.-- bis	35.--
Flächenbepflanzungen (Bodendecker, Böschung)	30.-- bis	50.--	40.-- bis	60.--
Zementplattenbeläge	40.-- bis	60.--	50.-- bis	70.--
Verbundsteine, Rasengittersteine	50.-- bis	70.--	60.-- bis	100.--
Asphaltflächen	80.-- bis	100.--	100.-- bis	140.--
Betonierte Flächen	100.-- bis	120.--	120.-- bis	170.--
Stützmauern aus Beton, inkl. Foundation	250.-- bis	300.--	250.-- bis	400.--
Bepflanzte Löffelsteinböschungen	250.-- bis	350.--	300.-- bis	450.--
Gartenmauern aus Eichenschwellen	200.-- bis	250.--	250.-- bis	350.--
Gartentreppen, Aussentreppen Breite 1.00 (pro Tritt)	100.-- bis	150.--	150.-- bis	250.--
Kanalisationsleitungen, ohne Schächte (pro lm)	100.-- bis	200.--	150.-- bis	300.--
Schächte inkl. Deckel, Tiefe ca. 2.00 m (pro Stk.)	1'000.-- bis	1'500.--	1'500.-- bis	2'500.--
Gas- und Wasserleitungen (pro lm)	100.-- bis	200.--	150.-- bis	250.--
Kabelleitungen (Strom, Telefon, TV, etc.) (pro lm)	100.-- bis	150.--	150.-- bis	200.--

Die oben aufgeführten Werte sind den örtlichen Verhältnissen anzupassen.

6. Lebensdauer von Baumaterialien

Auflistung nach BKP	Materialien	Lebensdauer in Jahren		Bemerkungen / Hinweise
Rohbau 1	Baumeisterarbeiten	100	-	massive Tragkonstruktionen
	Montagebau in Beton	100	-	
	Montagebau in Stahl / Holz	40	- 100	
	Fassadenbekleidungen	30	- 50	Material / Bewitterung
	Kunststeinarbeiten	30	- 60	Bewitterung
Rohbau 2	Fenster aus Holz	20	- 40	Bewitterung
	Fenster aus Kunststoff und Metall	30	- 50	Bewitterung
	Aussentüren	20	- 40	Bewitterung
	Spenglerarbeiten	40	- 60	Blechart / Verarbeitung / Immissionen
	Steildächer (z.B. Ziegeldächer)	40	- 60	Immissionen / Zustand Ziegel
	Flachdächer	20	- 60	Konstruktionsaufbau
	Fugendichtungen	10	- 20	Bewitterung
	Fassadenputze	15	- 25	Bewitterung
	Äussere Malerarbeiten	15	- 25	Bewitterung
	Lamellenstoren	15	- 25	Bewitterung / Panzermaterial
	Rolladen	20	- 30	Bewitterung / Panzermaterial
	Sonnenstoren	10	- 12	Bewitterung / Nutzung
Haustechnik / Installationen	Elektroinstallationen	30	- 50	spez. elektronische Bauteile
	Heizungsinstallationen	15	- 30	systembedingt
	Heizkessel (Ölbrenner)	15	- 25	
	Lüftung	15	- 30	systembedingt
	Sanitäre Installation (Leitungen)	20	- 40	systembedingt / Wasserqualität
	Sanitäre Apparate	20	- 50	vermietet / eigene Nutzung
	Kücheneinrichtungen	25	- 40	Material / Qualität / Nutzung
	Küchenapparate	10	- 20	Qualität / Nutzung
Ausbau 1	Aufzüge	20	- 40	vermietet / eigene Nutzung
	Gipserarbeiten	20	- 40	vermietet / eigene Nutzung
	Metallbauarbeiten	40	- 60	vermietet / eigene Nutzung
	Schreinerarbeiten	40	- 60	vermietet / eigene Nutzung
Ausbau 2	Schliessanlagen	20	- 40	vermietet / eigene Nutzung
	Bodenbeläge aus Holz (Parkett)	25	- 50	Qualität / Nutzung
	Bodenbeläge aus Linoleum	20	- 30	vermietet / eigene Nutzung
	Bodenbeläge aus PVC / Novilon	15	- 25	vermietet / eigene Nutzung
	Textile Bodenbeläge	10	- 15	vermietet / eigene Nutzung
	Keramische Bodenbeläge	30	- 50	vermietet / eigene Nutzung
	Bodenbeläge aus Natursteinen	30	- 50	vermietet / eigene Nutzung
	Tapeten	10	- 15	vermietet / eigene Nutzung
	Keramische Wandbeläge	40	- 60	vermietet / eigene Nutzung
	Vertäferungen	30	- 50	vermietet / eigene Nutzung
Innere Malerarbeiten	10	- 15	vermietet / eigene Nutzung	

Bei gewerblicher Nutzung ist die Lebensdauer entsprechend der Beanspruchung zu reduzieren.

Die Lebensdauer von Gebäuden und verwendeten Materialien ist sehr stark von deren Qualität, Nutzung und Unterhalt abhängig. Auch die geografische Lage und Exponiertheit eines Bauwerkes bestimmt massgebend die Lebensdauer einzelner Bauteile.

Bei älteren Objekten ist die Restlebensdauer nach Zustand und Unterhalt abzuschätzen.

Quelle: Lebensdauertabelle unter: <http://www.mietrecht.ch> (vorsichtige Annahmen)

7. Bestimmung des wirtschaftlichen Alters

Hinweis zur Benutzung der Tabelle:

- Diese Methode ist ein einfaches Instrument zur groben Bestimmung des Minderwerts.
- Das Resultat berücksichtigt die Anzahl Auswechslungen der verschiedenen Bauteile während der Gesamtlebensdauer und deren Anteilen an den Gesamterstellungs-kosten.
- Die Tabelle wird zusammen mit der Minderwertstabelle verwendet. Vorgehen:
Zuerst wird das wirtschaftliche Alter bestimmt, nachher der Minderwert in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer und des Gebäudezustandes abgelesen.
- Die Bestimmung des wirtschaftlichen Alters geht von einer ordentlichen Instandhaltung (Reparaturen, Unterhalt) des Gebäudes sowie von Instandsetzungszyklen (Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes) alle 25 - 30 Jahre aus.
- Aus der Erkenntnis heraus, dass Entwertungsanteile jenseits des ökonomischen Horizonts praktisch keinen Einfluss mehr auf das Resultat bewirken, wird die maximale Restnutzungsdauer auf 80 Jahre festgelegt.

Die Bestimmung des wirtschaftlichen Alters eines Gebäudes kann gemäss folgendem Beispiel (Gewichtung für übliches Wohngebäude) vorgenommen werden.

Hauptgruppe	Gewichtung	geschätztes Alter	Total
Rohbau 1	1	30 =	30
Rohbau 2	2	25 =	50
Ausbau	3	20 =	60
Installationen	4	15 =	60
Total	10		200

Berechnung des wirtschaftlichen Alters: $200 : 10 = 20$ Jahre

Bei anderen Gebäudetypen wie: Gewerbebauten mit wenigen Installationen und ein-fachem Ausbau können die Gewichtungen ein wenig zu Rohbau 1 und 2 verschoben werden. Das Gewichtungstotal bleibt 10. Umgekehrt kann bei installations- und aus-bauintensiven Gebäudetypen verfahren werden.

Die Gruppen beinhalten:

Rohbau 1:	Grund- und Tragkonstruktion, Fassaden, Wände, Decken und Dachkonstruktionen, Treppenanlagen, Natur- und Kunststein-arbeiten
Rohbau 2:	Fenster, Aussentüren, Tore, Glasabschlüsse, Spenglerarbeiten, Bedachungen, Gebäudeisolationen, (Wärme- und Schallisolationen, Wasserabdichtungen, Feuerschutz)
Ausbau:	Gipser-, Schlosser- und Schreinerarbeiten, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Plattenarbeiten, Malerarbeiten
Installationen:	Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitäranlagen (inkl. Apparate und Kücheneinrichtungen), Transport- und Sicherheits-anlagen.

8. Wertminderungstabelle

Hinweise zur Benützung der Tabelle:

- Diese Tabelle ist zusammen mit der Tabelle 7 (Bestimmung des wirtschaftlichen Alters) zu verwenden;
- die Wertminderung muss die fälligen Instandsetzungskosten am Bewertungsstichtag decken können, wobei für die erschwerten Bedingungen bei Renovationen wie Abbruch- und Demontearbeiten mit einem Zuschlag von ca. 10 bis 20 % gerechnet werden muss.

Heutiges wirtschaftliches Gebäudealter (gemäss Tabelle 7), nach Objektgruppen						Wertminderung in % des Neuwerts bei folgendem Unterhaltszustand				
40 Jahre	60 Jahre	80 Jahre	100 Jahre	120 Jahre	150 + Jahre	schlecht	schlecht mittel	mittel	mittel gut	gut
2	3	4	5	6	7	5	4	3	2	1
4	6	8	10	12	15	10	8	6	4	1
6	9	12	15	18	22	15	12	9	6	2
8	12	16	20	24	30	20	16	12	8	4
10	15	20	25	30	37	25	21	16	11	6
12	18	24	30	36	45	30	25	20	15	9
14	21	28	35	42	52	35	30	24	18	12
16	24	32	40	48	60	40	34	28	22	16
18	27	36	45	54	67	45	39	33	27	20
20	30	40	50	60	75	50	44	38	32	25
22	33	44	55	66	82	55	49	43	37	30
24	36	48	60	72	90	60	54	48	42	36
26	39	52	65	78	97	65	60	54	48	42
28	42	56	70	84	105	70	65	60	55	49
30	45	60	75	90	112	75	71	66	61	56
32	48	64	80	96	120	80	76	72	68	64
34	51	68	85	102	127	85	82	79	76	72
36	54	72	90	108	135	90	88	86	84	81
38	57	76	95	114	142	95	94	93	92	90
40	60	80	100	120	150	100	100	100	100	100

Richtlinien für die Festlegung der theoretischen Gesamtlebensdauer von Gebäuden:

Objektgruppe*	Theoretische Gesamtlebensdauer, GLD ²	Umschreibung der Objektgruppe
1	bis 40 Jahre	Holz- und Kunststoffkonstruktionen für Gewerbe und Industrie;
2	von 40 bis 60 Jahre	Industrie- und Gewerbehallen in Elementbau und Backstein, Lagerhallen in Holz und Werkhallen in massiver Konstruktion;
3	von 60 bis 80 Jahre	Wohnhäuser in Holz und Fachwerk oder Elementbau, Industrie- und Gewerbegebäude in Beton und Stahl;
4	von 80 bis 100 Jahre	Wohn- und Gewerbehäuser in vorwiegend massiver und einfacher Bauart;
5	von 100 bis 120 Jahre	Massive Wohn- und Geschäftshäuser überdurchschnittliche Bauart;
6	von 120 bis 150 Jahre und mehr	Monumentale Gebäude mit aussergewöhnlich starken Mauern.

² Die theoretische Gesamtlebensdauer ist objektbezogen festzulegen. Die angegebenen Zeiträume sind Richtwerte, die in speziellen Fällen über- oder unterschritten werden können.

9. Landwertzonen

Die Landwertzonen wurden aufgrund von bezahlten Preisen für die Gemeinden und Regionen festgelegt. Die Landwertzonen sind für alle erschlossenen Grundstücke innerhalb einer Bauzone massgebend. Rechtsgültige Zonenplanänderungen sind in den Plänen der Landwertzonen laufend nachzuführen.

Landwertzonen siehe:

www.ur.ch ⇒ „Schnellzugriff“, Amt für Steuern, Grundstückschätzungen, Landwertzonen

Bei den nachfolgenden Spezialfällen gelten folgende Bewertungsansätze:

- **Gefahrenzone rot:** Diese Grundstückflächen sind mit 10 % der zutreffenden Landwertzone zu bewerten
- **Seeuferabstand:** Der Bauabstand vom Seeufer beträgt in der Regel 20 Meter. Da gerade diese an den See grenzende Fläche als wertvollster und damit teuerster Boden gilt, ist die festgelegte Landwertzone auch für diese Fläche ohne Reduktion zum vollen Betrag verbindlich.
- **Waldabstand:** Die Fläche innerhalb des Waldabstandes ist zwar nicht überbaubar aber wird bei der Ausnützung berücksichtigt. Diese Landfläche ist deshalb mit 50 % der Landwertzone zu bewerten.
- **Strasse Privat:** 50 % der Landwertzone
- **Unterbaurechte:** Landparzellen mit Unterbaurechten:
 - 75 % der Landwertzone für Gebäudeflächen;
 - 80 % der Landwertzone für Flächen des Umschwungs;
 - 10 % der Landwertzone für Verkehrsflächen, die mit Rechten zu Gunsten Dritter belastet sind.
- **Parkplätze:** 60 % der Landwertzone für kleinere Parkplatz-Parzellen

10. Korrekturfaktoren Landwert

Die festgelegten Landwerte gemäss Landwertzonen sind nach den folgenden Kriterien zu bereinigen:

- Lage / Qualität:	Abzug in %
normal / gut	0
mittelmässig	5
ungünstig	10
- Erschliessungsstand:	
fein erschlossen	0
grob erschlossen	5
nicht erschlossen	10
- Form / Grösse / Nutzung:	
keine	0
wenige / zumutbar	5
viele / ungünstig	10
- Besonderheiten:	
keine	0
wenige / zumutbar	5
viele / unzumutbar	<u>10</u>
Total Abzüge (max. Prozent)	40

11. Lageklasse für nichtlandwirtschaftliche Gebäude ausserhalb Bauzone

Gemäss Art. 20 Abs. 1 SchÄV wird der Landwert innerhalb der Bauzone nach dem absoluten Landwert ermittelt. Ausserhalb der Bauzone ist er nach dem relativen Landwert (Lageklassenmethode) zu schätzen.

Der Landwert von Grundstücken ausserhalb von Bauzonen entspricht grundsätzlich dem landwirtschaftlichen Verkehrswert. Bei überbauten, nichtlandwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausserhalb von Bauzonen liegt der Landwert bedeutend über dem landwirtschaftlichen Verkehrswert. Da solche Grundstücke durchwegs nur mit Gebäuden veräussert werden, können für solche überbaubare Landparzellen keine Verkehrswerte erfasst werden. Aus diesem Grund wird der Landwert von überbauten, nichtlandwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausserhalb der Bauzone nach der Lageklassenmethode geschätzt.

Die nachstehend aufgeführten Werte sind für die Beurteilung der allgemeinen Lage verbindlich. Die Beurteilung der individuellen Lage, der Verkehrserschliessung und Nutzungsintensität wird für jedes zu bewertende Grundstück separat gemäss Tabelle 12 vorgenommen.

Altdorf	6.0	Isenthal	2.2
Eggberge 1	1.7	Gitschenen	0.9
Eggberge 2	1.4	Realp	1.6
Andermatt	5.0	Realp 7 M	0.6
Andermatt 7M	1.1	Schattdorf	5.7
Nätschen	2.9	Haldi, Schattdorf	2.6
Attinghausen	4.4	Seedorf	4.9
Brusti	1.1	Seedorf 7 M	1.1
Bauen	4.6	Seelisberg	2.9
Bauen 7M	1.1	Seelisberg 7M	0.9
Bürglen	5.2	Silenen	2.6
Bürglen 7M	1.1	Silenen 7M	0.7
Biel	1.7	Amsteg	2.4
Haldi, Bürglen	2.6	Ried-Amsteg	1.3
Erstfeld	3.5	Bristen	1.7
Erstfeld 7M	0.9	Bristen 7M	0.6
Flüelen	5.3	Sisikon	4.6
Flüelen 7M	1.1	Sisikon 7M	0.6
Göschenen	1.8	Spiringen	2.5
Göschenen 7M	0.6	Spiringen 7M	0.7
Göscheneralp	0.9	Urnerboden	1.1
Gurtellen	1.7	Unterschächen	2.8
Gurtellen 7M	0.6	Unterschächen 7M	0.7
Arni 7M	1.0	Wassen	1.7
Intschi	2.1	Wassen 7M	0.6
Hospental	1.7	Meien	1.0
Hospental 7M	0.6		

12. Lageklassenschlüssel

a) Lageklassenschlüssel für Wohnbauten ausserhalb Bauzone

LK	A	B	C	D
	Allgemeine Lage	Individuelle Lage	Verkehrerschliessung	Nutzungsintensität
1	- Vergleiche Tabelle 11	- nachteiliger Quartier- charakter - keine Aussicht - keine Besonnung und abgelegen - unzumutbare Immissionen	- grosse Distanzen zu Verkehrsanschlüssen - nicht wintersicher - keine öffentlichen Ver- kehrsmittel - keine Zufahrt - keine Parkierungsmög- lichkeit	- EFH 1-geschossig, primitive Bauten
2		- Randgebiet von Ortschaften - wenig Besonnung - eingebautes Gebäude - zonenfremd - starke Immissionen	- Verkehrsmittel mit schlechtem Fahrplan - grosse Distanzen zu Verkehrsanschlüssen - schlechte Zufahrt	- EFH 2-geschossig, bescheidener Ausbau
3		- Ortskernrand - eingeschränkte Besonnung - eingeschränkte Weitsicht - mittlere Immissionen - angebautes Gebäude	- akzeptable Distanzen zu Verkehrs- anschlüssen - wenig Parkierungs- möglichkeit - Verkehrsmittel mit dürftigem Fahrplan - gute Zufahrt	- EFH zweigeschossig, durchschnittlicher Ausbau - MFH 2- oder 3-spännig
4		- angenehmes Wohn- quartier - freistehendes Gebäude - zumutbare Immissionen - gute Fernsicht - normale Besonnung	- normale Distanzen zu Verkehrsanschlüssen - genügend Parkierungs- möglichkeit - Verkehrsmittel mit normalem Fahrplan - sehr gute Zufahrt	- EFH 2 bis 3-geschossig, guter Ausbau
5		- schönes Quartier - geringe Immissionen - gute Besonnung - schöne Aussichtslage	- kurze Distanzen zu Verkehrsanschlüssen - gute Parkierungs- möglichkeit - Verkehrsmittel mit gutem Fahrplan	- EFH mit Studio - EFH komfortabler Ausbau - FH bis 4 Wohnungen - Terrassenhäuser
6		- bevorzugtes Quartier - wenige Immissionen - zentrale Lage - sehr schöne Aussichts- lage	- sehr kurze Distanzen zu Verkehrsanschlüssen - Verkehrsmittel mit grossem Fahrplan	- EFH mit Kleinwohnung - MFH- 5 bis 6 Wohnungen - Wohn- und Geschäfts- haus
7		- gute Fernsicht - keine Immissionen - schöne Umgebung	- Nahbereich Verkehrsanschlüsse	- MFH 7 bis 10 Wohnungen - Appartements - Attikawohnung - Wohn- und Geschäfts- haus
8		- exklusive Umgebung - Villencharakter - exklusive Aussicht	- zentrale Lage in jeder Beziehung	- MFH über 10 Wohnungen - Exklusive Wohnbauten - Geschäftshaus
9		- See- oder Flussanstoss	- grosse Auswahl an Verkehrsmitteln	
10		- optimale Lage	- optimale Verkehrerschliessung	

Der Lageklassenfaktor entspricht dem Durchschnitt der vier bewerteten Faktoren A, B, C und D wird gemäss Tabelle 13 in den Landwert in % vom Neuwert umgerechnet.

b) Lageklassenschlüssel für Geschäft/Gewerbe ausserhalb Bauzone

LK	A Allgemeine Lage (Region)	B Individuelle Lage, (innerhalb der Region)	C Verkehrerschliessung	D Nutzungsintensität
1	- Vergleiche Tabelle 11	- abgelegen - keine öffentliche Verkehrsverbindungen - zonenfremd und stark störend	- keine Zufahrt für Lastwagen - sehr grosse Distanzen zum Markt	- Betrieb für sperrige Güter - grosses Angebot - keine Produktion - Lagerfläche im Freien - minimale Nachfrage
2		- an Hauptstrasse - bescheidene öffentliche Verkehrsverbindungen - zonenfremd aber nicht störend	- grosse Distanzen zum Markt - nur im Sommer Zufahrt für LW	- einfache Lagergebäude - eingeschossige Gebäude - genügendes Angebot - geringe Nachfrage - Produktionsablauf nicht erkennbar, technisch veraltet - Werk- und Lagerplätze im Freien
3		- gute öffentliche Verkehrsverbindungen - in Gewerbezone ohne Erweiterungsmöglichkeit - keine Parkplätze	- akzeptable Distanzen zum Markt - Sommer und Winter ungünstige Zufahrt für Lastwagen	- Aussenfläche nicht dominierend - eingeschossige intensiv genutzte Gebäude - knappes Angebot - Möglichkeit zur Umgestaltung in einen modernen Betrieb - Produktionsablauf erkennbar - rege Nachfrage - 2- bis 3-geschossige Gebäude
4		- in bevorzugter Gewerbezone ohne Erweiterungsmöglichkeit - Parkplätze in der Nähe - sehr gute öffentl. Verkehrsverbindungen	- gute Zufahrt - kurze Distanz zum Markt	- Aussenflächen unbedeutend - eingeschossige, sehr intensiv genutzte Gebäude - grosse Nachfrage - klar erkennbarer Produktionsablauf in modernen Anlagen - mehrgeschossige Gebäude - minimales Angebot
5		- genügend Parkplätze - gute Passantenlage - in bevorzugter Gewerbezone mit Erweiterungsmöglichkeit	- sehr gute Strassenverbindungen - sehr kurze Distanzen zum Markt	
6			- gute Strassen- und Bahnverbindungen - ideale Lage zum Markt	

Der Lageklassenfaktor entspricht dem Durchschnitt der vier bewerteten Faktoren A, B, C und D wird gemäss Tabelle 13 in den Landwert in % vom Neuwert umgerechnet.

13. Landwertanteil

nach Lageklassen in % vom Neuwert (BKP 2, 4 + 5)

Lage Klasse	Landwert in % des Neuwerts	Lage Klasse	Landwert in % des Neuwerts	Lage Klasse	Landwert in % des Neuwerts
0.1	0.63	4.1	34.45	8.1	102.53
0.2	1.27	4.2	35.59	8.2	105.13
0.3	1.91	4.3	36.75	8.3	107.79
0.4	2.56	4.4	37.93	8.4	110.53
0.5	3.23	4.5	39.13	8.5	113.33
0.6	3.90	4.6	40.35	8.6	116.22
0.7	4.58	4.7	41.59	8.7	119.18
0.8	5.26	4.8	42.86	8.8	122.22
0.9	5.96	4.9	44.14	8.9	125.35
1.0	6.67	5.0	45.45	9.0	128.57
1.1	7.38	5.1	46.79	9.1	133.88
1.2	8.11	5.2	48.15	9.2	135.29
1.3	8.84	5.3	49.53	9.3	138.81
1.4	9.59	5.4	50.94	9.4	142.42
1.5	10.34	5.5	52.38	9.5	146.15
1.6	11.11	5.6	53.85	9.6	150.00
1.7	11.89	5.7	55.34	9.7	153.97
1.8	12.68	5.8	56.86	9.8	158.06
1.9	13.48	5.9	58.42	9.9	162.30
2.0	14.29	6.0	60.00	10.0	166.67
2.1	15.11	6.1	61.62		
2.2	15.94	6.2	63.27		
2.3	16.79	6.3	64.95		
2.4	17.65	6.4	66.67		
2.5	18.52	6.5	68.42		
2.6	19.40	6.6	70.21		
2.7	20.30	6.7	72.04		
2.8	21.21	6.8	73.91		
2.9	22.14	6.9	75.82		
3.0	23.08	7.0	77.78		
3.1	24.03	7.1	79.78		
3.2	25.00	7.2	81.82		
3.3	25.98	7.3	83.91		
3.4	26.98	7.4	86.05		
3.5	28.00	7.5	88.24		
3.6	29.03	7.6	90.48		
3.7	30.08	7.7	92.77		
3.8	31.15	7.8	95.12		
3.9	32.23	7.9	97.53		
4.0	33.33	8.0	100.00		

14. Nutzflächen

Die Nutzfläche entspricht der Fläche aller begeh- und belegbaren Flächen innerhalb von Wohnungen und Geschäftsräumen einschliesslich der Grundfläche von mobilen Bauteilen, Einbauten und internen Treppen bzw. bei Gewerbebauten alle dem Betrieb dienenden Flächen einschliesslich der Bodenfläche von Treppen, Liftschächten, mobilen Bauteilen und Einbauten.

Lagerplätze sind pro m² Nutzfläche zu bewerten. Bei überdachten Lagerflächen ist die Raum- und Durchfahrtshöhe wegen der Stapelfähigkeit besonders zu beachten.

Die Nutzflächen von Wohnungen, von Wirtschaftsräumen und von gewerblichen Räumen sind aus den Nettotflächen (lichte Masse zwischen den Wänden) für jeden Raum einzeln zu ermitteln.

15. Berechnung Nettowohnfläche (NWF)

Die Nettowohnfläche ist die Summe aller begeh- und belegbaren Flächen innerhalb der Wohnung, einschliesslich der Fläche von mobilen Bauteilen, Einbauten (Schränke, Cheminée) und wohnungsinternen Treppen, aber ohne Berücksichtigung der Innen- und Aussenwandstärken sowie ohne Aussenbereich und Raumteile, die weniger als 150 cm hoch sind.

Nicht zur Nettowohnfläche gehören Keller- und nicht ausgebaute Dachräume, sowie Bastelräume, Terrassen, Balkone oder Sitzplätze.

Grenznutzen

- Bis und mit total 175 m² Nettowohnfläche werden voll in die Mietwertfestsetzung einbezogen:
- Degression bei grossen Objekten:
 - 176 – 300 m² NWF: Anrechnung zu ½
 - 301 – 400 m² NWF: Anrechnung zu ¼
- Mehrnutzen über 400 m² NWF ist nach Ermessen einzubeziehen.

16. Berechnung von Raumeinheiten (RE) für Wohnräume / Zimmer

Für die Berechnung der Raumeinheiten wird die Nettowohnfläche von Wohnräumen/Zimmern (inkl. Einbauten) gemäss nachstehender Tabelle verwendet:

bis	-	3 m ²	=	0.3 RE	15.1	-	18 m ²	=	1.0 RE	38.1	-	42 m ²	=	1.7 RE
3.1	-	5 m ²	=	0.4 RE	18.1	-	21 m ²	=	1.1 RE	42.1	-	46 m ²	=	1.8 RE
5.1	-	7 m ²	=	0.5 RE	21.1	-	24 m ²	=	1.2 RE	46.1	-	50 m ²	=	1.9 RE
7.1	-	9 m ²	=	0.6 RE	24.1	-	27 m ²	=	1.3 RE	50.1	-	55 m ²	=	2.0 RE
9.1	-	11 m ²	=	0.7 RE	27.1	-	30 m ²	=	1.4 RE					
11.1	-	13 m ²	=	0.8 RE	30.1	-	34 m ²	=	1.5 RE			+ je 5 m ²	=	+ 0.1 RE
13.1	-	15 m ²	=	0.9 RE	34.1	-	38 m ²	=	1.6 RE					

Die Berechnung der Raumeinheiten übriger Räume und Flächen wird wie folgt vorgenommen:

- Dielen, Hallen, Garderoben, Galerien (nach Abzug der Verkehrsfläche)
= 1/1 der effektiven Fläche;
- Bei Wohnräumen unter 2 m Raumhöhe kann die Fläche um bis zu 50 % reduziert werden;
- Bei Räumen mit Dachschrägen wird nur die Fläche ab 1.50 m Raumhöhe berücksichtigt;
- Wintergärten, Gartenhäuser, Bastelräume, Fitnessräume usw., die nicht beheizt sind
= 1/2 der effektiven Fläche;
- Terrassen, Balkone, Sitzplätze, Pergolen, Loggien, Lauben usw., die nicht verglast sind.
= 1/4 der effektiven Fläche.

Küchen (Raumfläche inkl. Einbauten)

bis	-	4 m ²	=	0.6 RE	8.1	-	10 m ²	=	1.1 RE	18.1	-	20 m ²	=	1.6 RE
4.1	-	5 m ²	=	0.7 RE	10.1	-	12 m ²	=	1.2 RE	20.1	-	23 m ²	=	1.7 RE
5.1	-	6 m ²	=	0.8 RE	12.1	-	14 m ²	=	1.3 RE					
6.1	-	7 m ²	=	0.9 RE	14.1	-	16 m ²	=	1.4 RE			+ je 3 m ²	=	+ 0.1 RE
7.1	-	8 m ²	=	1.0 RE	16.1	-	18 m ²	=	1.5 RE					

Kochnischen für Kleinwohnungen, Ferienhäuser, Studios usw. sind mit 0.4 RE bis 0.7 RE pauschal zu bewerten (die Fläche der Kochnische wird in der Nettowohnfläche mitberechnet).

Nassräume

Nassräume sind Bad, WC oder Duschen (ohne Waschküchen und Trocknungsräume). Zusätzliche oder nicht vorhandene Einrichtungen werden als Zuschlag mitbewertet oder abgezogen. Bei Einrichtungen wie Waschmaschine und Tumbler ist die Fläche um 1 bis 2 m² zu reduzieren.

Badezimmer/Duschen: Badewanne oder Dusche mit WC und Einzellavabo:

bis	-	2 m ²	=	0.5 RE	4.1	-	5 m ²	=	0.8 RE					
2.1	-	3 m ²	=	0.6 RE	5.1	-	7 m ²	=	0.9 RE			+ je 2 m ²	=	+ 0.1 RE
3.1	-	4 m ²	=	0.7 RE	7.1	-	9 m ²	=	1.0 RE					

Zusätzliche oder nicht vorhandene Einrichtungen im Badezimmer sind als Zuschlag oder Abzug zu berücksichtigen.

Dusche	0.3 RE
Lavabo	0.1 RE
Pissoir	0.1 RE
Bidet	0.1 RE
WC	0.1 RE

WC und Einzellavabo

bis	-	2 m ²	=	0.2 RE	4.1	-	5 m ²	=	0.5 RE	7.1	-	8 m ²	=	0.8 RE
2.1	-	3 m ²	=	0.3 RE	5.1	-	6 m ²	=	0.6 RE	8.1	-	10 m ²	=	0.9 RE
3.1	-	4 m ²	=	0.4 RE	6.1	-	7 m ²	=	0.7 RE			+ je 2 m ²	=	+ 0.1 RE

Zusätzliche oder nicht vorhandene Einrichtungen im WC sind als Zuschlag oder Abzug zu berücksichtigen.

Lavabo	0.1 RE
Pissoir	0.1 RE
Bidet	0.1 RE

17. **Punktierung einer nichtlandwirtschaftlichen Wohnung und -steilen**

1. Wohnlage	Punkte
Örtliche Lage / Distanzen (Verkehr, Einkauf, Schule, ÖV)	
- Landwirtschaftsgebiet, Distanz über 25 Min.	1
- Abseits Ortschaft, Distanz über 25 Min.	2
- Innerhalb Bauzone, Distanz bis 25 Min.	3
- Innerhalb Bauzone, Distanz bis 21 Min.	4
- Abseits Zentrum, Distanz bis 18 Min.	5
- Abseits Zentrum, Distanz bis 15 Min.	6
- Gute Wohnlage, Distanz bis 12 Min.	7
- Gute Wohnlage, Distanz bis 9 Min.	8
- Beste Wohnlage, Distanz bis 6 Min.	9
- Allerbeste Wohnlage, Distanz bis 4 Min.	10
Zugangsverhältnisse / Umgebung (Stellung, Form, Abstände, Anlagen)	Punkte
- keine	1
- sehr ungünstig	2
- ungünstig	3
- reduziert	4
- nicht optimal	5
- normal	6
- günstig	7
- sehr günstig	8
- sehr gut	9
- exklusiv	10
Besonnung / Aussicht	Punkte
- keine Besonnung, keine Aussicht	1
- wenig Besonnung, keine Aussicht	2
- schlechte Besonnung, wenig Aussicht	3
- stark eingeschränkte Besonnung, wenig Aussicht	4
- mittel eingeschränkte Besonnung, beschränkte Aussicht	5
- schlechte Besonnung, beste Aussicht	5
- beste Besonnung, wenig Aussicht	5
- teilweise eingeschränkte Besonnung, beschränkte Aussicht	6
- eingeschränkte Besonnung, gute Aussicht	6
- gute Besonnung, beschränkte Aussicht	6
- zufriedenstellende Besonnung, angenehme Aussicht	7
- gute Besonnung, gute Aussicht	8
- sehr gute Besonnung, sehr gute Aussicht	9
- beste Besonnung, beste Aussicht	10
Immissionen (Lärm, Gestank, Rauch, Erschütterung, Gefährdung)	Punkte
- unzumutbar	1
- erheblich beeinträchtigend	2
- sehr stark	3
- leicht beeinträchtigend	4
- zumutbar	5

- erträglich	6
- wenig	7
- geringfügig	8
- sehr geringfügig	9
- keine	10
2. Bauweise / Bautyp	Zuschlag %
- Wohnung im Mehrfamilienhaus mit mehr als 3 Wohnungen	0
- Wohnung im 2- oder 3-Familienhaus	5
- eingebautes Einfamilienhaus	5
- angebautes Einfamilienhaus	10
- freistehendes Einfamilienhaus	15
3. Heizungsart	Abzug %
- Zentralheizung automatisch	0 - 5
- Einzel-Speicheröfen elektrisch	6 - 10
- Etagen-Zentralheizung Holz / Oel / Gas; automatisch	7 - 10
- Zentral- und Etagencentralheizung Holz / Kohle	11 - 15
- Warmluftheizung, Einzelöfen Oel / Gas / Elektrisch	16 - 20
- Einzelöfen Holz / Kohle	21 - 25

18. Mietpreisniveau pro m² Nettowohnfläche (NWF) und Raumeinheit (RE)

Stand 1.4.2006

Gemeinde Region	Mietpreis- niveau pro m ² NWF	Mietpreis- niveau pro RE	Gemeinde Region	Mietpreis- niveau pro m ² NWF	Mietpreis- niveau pro RE
Altdorf	125	1750	Isenthal	70	1000
Eggberge 1	90	1200	Gitschenen	52	750
Eggberge 2	80	1100	Realp	90	1200
Andermatt	105	1450	Realp 7 M	53	700
Nätschen	79	1087	Schattdorf	115	1550
Andermatt 7M	61	846	Haldi, Schattdorf	95	1300
Attinghausen	110	1550	Seedorf	115	1550
Brusti	80	1100	Seedorf 7M	67	904
Bauen	110	1550	Seelisberg	105	1450
Bauen 7M	67	904	Seelisberg 7M	61	846
Bürglen	120	1650	Silenen	95	1300
Biel	80	1100	Silenen 7M	55	758
Haldi, Bürglen	95	1300	Amsteg	95	1300
Bürglen 7M	70	962	Ried-Amsteg	71	975
Erstfeld	105	1450	Bristen	66	900
Erstfeld 7M	61	846	Bristen 7M	36	496
Flüelen	125	1750	Sisikon	110	1550
Flüelen 7M	73	1021	Sisikon 7M	67	904
Göschenen	75	1050	Spiringen	85	1150
Göschenen 7M	44	612	Urnerboden	62	850
Göscheneralp	44	612	Spiringen 7M	50	671
Gurtellen	70	1000	Unterschächen	80	1100
Gurtellen 7M	41	583	Unterschächen 7M	47	642
Arni 7M	41	583	Wassen	80	1100
Intschi	80	1100	Meien	56	800
Hospental	90	1200	Wassen 7M	47	642
Hospental 7M	52	700			

19. Mietwerte für weitere Nutzungen

Stand 1.4.2006

Art der Objekte	Altdorf Andermatt Attinghausen Bürglen Erstfeld Flüelen Schattdorf Seedorf	übrige Gemeinden
	Fr. / Jahr	Fr. / Jahr
Garagen: pro LW pro PW Doppelgarage Carport/ged. Autounterstand	1'800 - 2'400	1'400 - 1'800
	960 - 1'500	720 - 1'200
	1'800 - 2'400	1'440 - 1'800
	600 - 960	480 - 720
Parkplätze je nach Belag:	240 - 360	120 - 240

Bootsplätze	klein	mittel	gross
- im Freien	600	1'200	1'800
- gedeckt	1'200	2'400	3'600

	Grösse ca.	einfach	mittel	komfortabel
Eingebaute Sauna 2 - 5 Personen		300	500	700
Schwimmbad im Haus, heizbar:	5 x 10 m	6'000	8'000	12'000
	4 x 8 m	4'000	6'000	10'000
	3 x 4 m	2'000	4'000	7'000
Schwimmbad im Freien, heizbar:	5 x 10 m	2'000	5'000	8'000
	4 x 8 m	1'000	3'000	5'000
	3 x 4 m	500	1'000	2'000
Schwimmbad im Freien:	5 x 10 m	1'000	2'500	4'000
	4 x 8 m	500	1'500	3'000
	3 x 4 m	200	500	1'000

20. Korrekturfaktoren für Mietwertberechnung pro m² NWF

Kriterium	Korrektur	Kriterium	Korrektur
1. Wohnlage (Zone, Quartier)		6. Haustechnik	
bevorzugt (Villenquartier)	+ 9 %	luxuriös	+ 9 %
sehr angenehm (EFH-Quartier)	+ 6 %	sehr komfortabel	+ 6 %
angenehm (MFH-Quartier)	+ 3 %	komfortabel	+ 3 %
mittelmässig	N	üblicher Standard	N
leicht minderwertig (Gewerbe)	- 3 %	leicht unter Standard	- 3 %
schlecht (Gewerbe/Industrie)	- 6 %	wesentliche Elemente fehlen	- 6 %
sehr schlecht (Industrie)	- 9 %	absolut kein Komfort	- 9 %
2. Besonnung/Sicht		7. Bad/WC (Apparatebestück.)	
ganzjährig, aussergewöhnlich	+ 9 %	luxuriös, viele Räume	+ 9 %
ganzjährig gut	+ 6 %	sehr komfortabel	+ 6 %
mehrheitlich gut	+ 3 %	komfortabel	+ 3 %
zufrieden stellend	N	üblicher Standard	N
mittel beeinträchtigt	- 3 %	leicht ungenügend	- 3 %
stark beeinträchtigt	- 6 %	mangelhaft und veraltet	- 6 %
sehr stark beeinträchtigt	- 9 %	sehr mangelhaft und veraltet	- 9 %
3. Verkehrslage (Distanz/Erschl.)		8. Küche (Ausstattung)	
bis 4 Minuten / optimal	+ 9 %	luxuriös	+ 9 %
bis 6 Minuten / sehr günstig	+ 6 %	sehr komfortabel	+ 6 %
bis 9 Minuten / günstig	+ 3 %	komfortabel	+ 3 %
bis 12 Minuten / normal	N	üblicher Standard	N
bis 15 Minuten / reduziert	- 3 %	leicht veraltet	- 3 %
bis 20 Minuten / ungünstig	- 6 %	veraltet	- 6 %
über 20 Minuten / sehr ungünstig	- 9 %	stark veraltet	- 9 %
4. Immissionen (Lärm, Luft)		9. Wohnräume / Wohnwert	
keine	+ 9 %	luxuriös und sehr geräumig	+ 9 %
sehr geringfügig	+ 6 %	grosszügig, gut eingeteilt	+ 6 %
geringfügig	+ 3 %	geräumig, gut eingeteilt	+ 3 %
zumutbar	N	zeitgemäss / normal	N
leicht beeinträchtigend	- 3 %	leicht mangelhaft	- 3 %
erheblich beeinträchtigend	- 6 %	mangelhaft	- 6 %
unzumutbar	- 9 %	sehr mangelhaft	- 9 %
5. Wirtschaftliches Alter		10. Zusatznutzungen	
neuwertig	+ 9 %	luxuriöse Anlagen, Cheminée	+ 9 %
annähernd neuwertig	+ 6 %	grosszügige Anlagen, Cheminée	+ 6 %
leicht abgenützt	+ 3 %	einige Anlagen	+ 3 %
mittel abgenützt	N	übliche Anlagen, Balkon	N
stärker abgenützt	- 3 %	wenig Anlagen, kl. Balkon	- 3 %
stark abgenützt	- 6 %	kaum Anlagen, kl. Balkon	- 6 %
sehr stark abgenützt	- 9 %	weder Anlagen noch Balkon	- 9 %
11. Bauweise / Umgebung			
EFH: Zuschlag			
eingebaut = 5%; angebaut = 10%; freistehend, einfach = 15%; freistehend, grosszügig = 20%			
STWE: Zuschlag			
einfach = 0%; mittel = 5%; gut = 10%; luxuriös = 15%			
Total (+ oder -)			

21. Mietwertansätze für selbstbenutzte Geschäftsräume

Stand 1.4.2006

Art der Objekte	Fläche	Altdorf Andermatt Attinghausen Bürglen Erstfeld Flüelen Schattdorf Seedorf	übrige Gemeinden
		Fr. / m ²	Fr. / m ²
Verkaufslokale	bis 20 m ²	160 - 320	80 - 160
	21 - 40 m ²	120 - 260	70 - 140
	über 40 m ²	100 - 240	50 - 120
Büros		120 - 300	60 - 120
Werkstätten	bis 20 m ²	60 - 160	50 - 100
	21 - 40 m ²	60 - 140	40 - 90
	41 - 100 m ²	50 - 120	30 - 80
	über 100 m ²	50 - 100	25 - 60
Lagerräume mit Lift oder im Erdgeschoss	bis 20 m ²	50 - 100	30 - 60
	21 - 40 m ²	40 - 80	25 - 50
	über 40 m ²	30 - 70	20 - 40
Lagerräume ohne Lift, im Kellergeschoss oder im 1. Stock sowie geschlossene Schuppen	bis 20 m ²	30 - 60	20 - 40
	21 - 40 m ²	25 - 50	15 - 30
	über 40 m ²	20 - 40	10 - 25
Estriche und offene Schuppen	bis 20 m ²	20 - 40	10 - 20
	21 - 40 m ²	15 - 35	10 - 15
	über 40 m ²	10 - 30	5 - 10
Unüberbaute Plätze - Abbund- und Werkplätze je nach Belag - Lagerplätze je nach Belag		15 - 25	10 - 20
		10 - 20	5 - 10

22. Umsatzmiete in Prozenten

Der Mietwert wird in Prozenten des Umsatzes berechnet, wenn der Mietwert nicht nach anderen Grundsätzen zuverlässig ermittelt werden kann oder zur Überprüfung der nach anderen Methoden errechneten Mietwerte. Nachstehende Durchschnittsansätze (die mit steigendem Umsatz sinken) sind Richtwerte. Der Mietwert der selbstgenutzten Wohnung ist in den Ansätzen nicht inbegriffen.

Branche	Durchschnittlicher Mietwert in % des Umsatzes		
Apotheken, Normalverkauf	3.1	-	9.3
Autoreparaturwerkstätten	1.4	-	12.2
Bäckereien	3.5	-	5.7
Buchhandlungen	2	-	6
Druckerei	2.9	-	9.7
Coiffure, Herren	10	-	13
Coiffure, Damen	9.1	-	13.9
Delikatessengeschäfte	2	-	3
Drogerien / Reformhäuser	5	-	10.3
Gemüse- und Obstwarenhandelsgeschäfte	3		4
Gemischtwarengeschäfte	2		3
Hotel und Gasthöfe	4.3	-	16.9
Kolonialwarengeschäfte	2	-	5.9
Konditoreien	5	-	12.5
Mechanische Werkstätten	1.4	-	7.6
Merceriewarenläden	6	-	8
Metzgereien, Läden	1.8	-	6.1
Optiker / Bijoutier	5.6	-	10.3
Papeterie	3.6	-	8.2
Restaurant ohne Alkohol	6.6	-	12.7
Sägereien, Roh- und Hobelwaren	1.6	-	10.9
Sattler- und Tapezierwerkstätten	2.5	-	6
Schlossereien, Schmieden	1.9	-	8.5
Schreinereien	1.8	-	6.8
Speiserestaurant	6.8	-	12.5
Spenglerei- und Installationsgewerbe	2.2	-	10.3
Spezereihandlungen	2	-	3
Tabakwarenhandlungen	4	-	6
Textilwarenhandlungen	3.5	-	7.9
Velohandlungen und -werkstätten	1.6	-	8.2
Warenhäuser (nach Umsatz problematisch)	3	-	4
Wein- / Bierrestaurant	10	-	15.3
Zimmereien	1.2	-	7.3

23. Kapitalisierungssatz für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 30 Jahre* für variable erste Hypotheken der Urner Kantonalbank und den Zuschlägen für die Bewirtschaftungskosten gemäss nachstehender Tabelle.

Art der Bauten	Elemente	Wirtschaftliches Alter, Abnutzungsgrad			
		bis 10 J. %	bis 30 J. %	bis 60 J. %	älter %
1. Wohnbauten					
Leicht oder gemischt bis 4 Wohnungen	B/U/V	1.0 - 1.4	1.4 - 1.7	1.7 - 2.3	2.3 - 2.5
	A	0.7 - 0.9	0.7 - 0.9	0.7 - 0.9	0.7 - 0.9
	R	0.0 - 0.2	0.0 - 0.1	0.0 - 0.1	0.0 - 0.2
Leicht oder gemischt über 4 Wohnungen	B/U/V	1.2 - 1.5	1.5 - 1.9	1.9 - 2.5	2.5 - 2.7
	A	0.7 - 0.9	0.7 - 0.9	0.7 - 0.9	0.7 - 0.9
	R	0.0 - 0.2	0.0 - 0.1	0.0 - 0.1	0.0 - 0.2
Massiv bis 6 Wohnungen	B/U/V	0.7 - 0.9	0.9 - 1.3	1.3 - 1.8	1.8 - 2.2
	A	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.7 - 0.9
	R	0.0 - 0.2	0.0 - 0.1	0.0 - 0.1	0.0 - 0.2
Massiv 7 bis 15 Wohnungen	B/U/V	0.8 - 1.1	1.1 - 1.7	1.7 - 2.3	2.3 - 2.6
	A	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7
	R	0.0 - 0.2	0.0 - 0.1	0.0 - 0.1	0.0 - 0.2
Massiv über 15 Wohnungen	B/U/V	0.9 - 1.2	1.2 - 2.0	2.0 - 2.4	2.4 - 2.6
	A	0.6 - 0.8	0.6 - 0.8	0.6 - 0.8	0.6 - 0.8
	R	0.0 - 0.2	0.0 - 0.1	0.0 - 0.1	0.0 - 0.1
2. Geschäft/Gewerbe					
Leicht oder gemischt	B/U/V	1.1 - 1.4	1.4 - 2.0	2.0 - 2.5	2.5 - 3.0
	A	0.9 - 1.0	0.9 - 1.0	0.9 - 1.0	0.9 - 1.0
	R	0.0 - 0.3	0.0 - 0.3	0.0 - 0.3	0.0 - 0.4
Massiv vorwiegend Geschäft	B/U/V	0.7 - 1.0	1.0 - 1.5	1.5 - 2.0	2.0 - 2.5
	A	0.6 - 0.8	0.6 - 0.8	0.6 - 0.8	0.6 - 0.8
	R	0.0 - 0.3	0.0 - 0.3	0.0 - 0.3	0.0 - 0.4
Massiv vorwiegend Gewerbe	B/U/V	0.8 - 1.2	1.2 - 1.9	1.9 - 2.3	2.3 - 2.6
	A	0.9 - 1.0	0.9 - 1.0	0.9 - 1.0	0.9 - 1.0
	R	0.0 - 0.4	0.0 - 0.4	0.0 - 0.4	0.0 - 0.4

*Reine Wohnbauten Kapitalzinssatz = 5 % (Durchschnitt 1.4.1976 - 1.4.2006)

*Reine Geschäfts- und Gewerbebauten sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit überwiegendem Geschäftsanteil Kapitalzinssatz = 5.5 %

Elemente der Bewirtschaftungskosten:

B = Betriebskosten
U = Unterhaltskosten
V = Verwaltungskosten

A = Abschreibung/Rückstellungen für
Instandsetzung
R = Risiko für Mietzins

24. Kapitalisierungssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser, Ferienhäuser, Eigentumswohnungen und Garagen / Autoeinstellhallen

Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten 30 Jahre* für variable erste Hypotheken der Urner Kantonalbank und den Zuschlägen für die Bewirtschaftungskosten gemäss nachstehender Tabelle.

Bauart	Qualität	Ausbau	Wirtschaftliches Alter, Abnutzungsgrad			
			bis 15 Jahre %	bis 30 Jahre %	bis 50 Jahre %	älter
Leicht	B		0.1 - 0.3	0.1 - 0.3	0.1 - 0.3	0.1 - 0.3
	U	Schlechte Qualität	0.5 - 0.8	0.7 - 1.0	0.9 - 1.2	1.1 - 1.4
	A	Einfacher Ausbau	0.6 - 0.7	0.6 - 0.7	0.6 - 0.7	0.6 - 0.7
Leicht	B		0.2 - 0.4	0.2 - 0.4	0.2 - 0.4	0.2 - 0.4
	U	Gute Qualität	0.4 - 0.7	0.6 - 0.9	0.8 - 1.1	1.0 - 1.3
	A	Guter Ausbau	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7
Gemischt	B		0.1 - 0.3	0.1 - 0.3	0.1 - 0.3	0.1 - 0.3
	U	Schlechte Qualität	0.4 - 0.7	0.6 - 0.9	0.8 - 1.1	1.0 - 1.3
	A	Einfacher Ausbau	0.5 - 0.6	0.5 - 0.6	0.5 - 0.6	0.5 - 0.6
Gemischt	B		0.2 - 0.4	0.2 - 0.4	0.2 - 0.4	0.2 - 0.4
	U	Gute Qualität	0.3 - 0.6	0.5 - 0.8	0.7 - 1.0	0.9 - 1.2
	A	Guter Ausbau	0.4 - 0.5	0.4 - 0.5	0.4 - 0.5	0.4 - 0.5
Massiv	B		0.1 - 0.3	0.1 - 0.3	0.1 - 0.3	0.1 - 0.3
	U	Schlechte Qualität	0.3 - 0.6	0.5 - 0.8	0.7 - 1.0	0.9 - 1.2
	A	Einfacher Ausbau	0.3 - 0.4	0.3 - 0.4	0.3 - 0.4	0.3 - 0.4
Massiv	B		0.2 - 0.4	0.2 - 0.4	0.2 - 0.4	0.2 - 0.4
	U	Gute Qualität	0.2 - 0.5	0.4 - 0.7	0.6 - 0.9	0.8 - 1.1
	A	Guter Ausbau	0.2 - 0.3	0.2 - 0.3	0.2 - 0.3	0.2 - 0.3

*Durchschnittlicher Zinssatz 1.4.1976 – 1.4.2006 = 5 %

Legende:

B = Betriebskosten

U = Unterhaltskosten

A = Abschreibung/Rückstellungen für Instandsetzungen

Bei Zweifamilienhäusern wird zur obigen Beurteilung ein Zuschlag von 0.5 gemacht.

25. Ertragswertgewichtung

25.1 Allgemein

Der Ertragswert der überbauten Grundstücke wird grundsätzlich wie folgt gewichtet:

Kategorie	Objektart	Gewichtungs- koeffizient
1	Einfamilien- und Ferienhäuser	0.1 – 0.5
2	Zweifamilienhäuser	0.5 – 1.0
3	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen Geschäftshäuser, StWE Geschäft Gewerbebauten, StWE Gewerbe Restaurationsbetriebe, StWE Restaurant Hotellerie / Gasthäuser, StWE Hotel, Gasthaus	0.5 – 5.0

25.2 Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen, Geschäftshäuser, Gewerbebauten, Restaurationsbetriebe, Hotellerie / Gasthäuser

³⁾ Kategorie 3	Ertragswert (EW) in Prozenten des Realwerts (RW)	Gewichtungskoeffizient (m) für Formel Verkehrswert = $\frac{(m \times EW) + RW}{m + 1}$
	90 – 100 %	0.5
	80 – 89.9 %	1
	70 – 79.9 %	2
	60 – 69.9 %	3
	50 – 59.9 %	4
	unter 50.0 %	5

25.3 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Ferienhäuser, STW-Wohnen

¹⁺²⁾ Kategorie 1 + 2 Gemäss nachfolgender Tabelle

25.3 (Fortsetzung)

Kriterien	Gewichtungskoeffizient (+ 0.5 für Zweifamilienhäuser beim Kriterium Gemeinden/Regionen)					
	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	
Gemeinden / Regionen *	Altdorf Flüelen Schattdorf	Andermatt Attinghausen Bauen Bürglen Seedorf Sisikon	Erstfeld <i>Nätschen</i> Seelisberg	<i>Amsteg</i> <i>Biel</i> <i>Bristen</i> <i>Eggberge</i> Göschenen Gurtellen <i>Haldi, Bürglen</i> <i>Haldi, Schattdorf</i> Hospental <i>Intschi</i> Isenthal Realp Silenen Spiringen Unterschächen Wassen	<i>Andermatt 7M</i> <i>Arni</i> <i>Bauen 7M</i> <i>Bristen 7M</i> <i>Brusti</i> <i>Bürglen 7M</i> <i>Erstfeld 7M</i> <i>Flüelen 7M</i> <i>Gitschenen</i> <i>Göschenen 7M</i> <i>Göscheneralp</i> <i>Gurtellen 7M</i>	<i>Hospental 7M</i> <i>Meien</i> <i>Realp 7 M</i> <i>Ried-Amsteg</i> <i>Seelisberg 7M</i> <i>Silenen 7M</i> <i>Sisikon 7M</i> <i>Spiringen 7M</i> <i>Unterschächen 7M</i> <i>Urnerboden</i> <i>Wassen 7M</i>
Objektgrösse	750 - 1'000 m ³	1'000 - 1'500 m ³	500 - 750 m ³	300 - 500 m ³	unter 300 m ³ über 1'500 m ³	
Gebäudecharakter	sehr gefällig ansprechend	gefällig ansprechend	normal	ausgefallen ortsfremd	sehr ausgefallen unüblich	
Bauart	massiv	gemischt 2/3 massiv; 1/3 leicht	gemischt 1/2 massiv; 1/2 leicht	gemischt 1/3 massiv; 2/3 leicht	leicht	
Raumanordnung	optimal	neuzeitlich	normal	brauchbar	unzweckmässig	
Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht	

26. Rentenbarwertfaktoren jährlich nachschüssig

Jahr	Zinssatz in %								
	2½	2¾	3	3¼	3½	3¾	4	4¼	4½
1	0.98	0.97	0.97	0.97	0.97	0.96	0.96	0.96	0.96
2	1.93	1.92	1.91	1.91	1.90	1.89	1.89	1.88	1.87
3	2.86	2.84	2.83	2.82	2.80	2.79	2.78	2.76	2.75
4	3.76	3.74	3.72	3.69	3.67	3.65	3.63	3.61	3.59
5	4.65	4.61	4.58	4.55	4.52	4.48	4.45	4.42	4.39
6	5.51	5.46	5.42	5.37	5.33	5.29	5.24	5.20	5.16
7	6.35	6.29	6.23	6.17	6.11	6.06	6.00	5.95	5.89
8	7.17	7.09	7.02	6.95	6.87	6.80	6.73	6.66	6.60
9	7.97	7.88	7.79	7.70	7.61	7.52	7.44	7.35	7.27
10	8.75	8.64	8.53	8.42	8.32	8.21	8.11	8.01	7.91
11	9.51	9.38	9.25	9.13	9.00	8.88	8.76	8.64	8.53
12	10.26	10.10	9.95	9.81	9.66	9.52	9.39	9.25	9.12
13	10.98	10.81	10.63	10.47	10.30	10.14	9.99	9.83	9.68
14	11.69	11.49	11.30	11.11	10.92	10.74	10.56	10.39	10.22
15	12.38	12.16	11.94	11.72	11.52	11.32	11.12	10.93	10.74
16	13.06	12.80	12.56	12.32	12.09	11.87	11.65	11.44	11.23
17	13.71	13.44	13.17	12.90	12.65	12.40	12.17	11.93	11.71
18	14.35	14.05	13.75	13.47	13.19	12.92	12.66	12.41	12.16
19	14.98	14.65	14.32	14.01	13.71	13.42	13.13	12.86	12.59
20	15.59	15.23	14.88	14.54	14.21	13.90	13.59	13.29	13.01
21	16.18	15.79	15.42	15.05	14.70	14.36	14.03	13.71	13.40
22	16.77	16.34	15.94	15.55	15.17	14.80	14.45	14.11	13.78
23	17.33	16.88	16.44	16.02	15.62	15.23	14.86	14.50	14.15
24	17.88	17.40	16.94	16.49	16.06	15.64	15.25	14.86	14.50
25	18.42	17.91	17.41	16.94	16.48	16.04	15.62	15.22	14.83
26	18.95	18.40	17.88	17.37	16.89	16.43	15.98	15.56	15.15
27	19.46	18.88	18.33	17.79	17.29	16.80	16.33	15.88	15.45
28	19.96	19.35	18.76	18.20	17.67	17.15	16.66	16.19	15.74
29	20.45	19.81	19.19	18.60	18.04	17.50	16.98	16.49	16.02
30	20.93	20.25	19.60	18.98	18.39	17.83	17.29	16.78	16.29
35	23.15	22.29	21.49	20.72	20.00	19.32	18.66	18.05	17.46
40	25.10	24.08	23.11	22.21	21.36	20.55	19.79	19.08	18.40
45	26.83	25.64	24.52	23.47	22.50	21.58	20.72	19.91	19.16
50	28.36	27.00	25.73	24.55	23.46	22.43	21.48	20.59	19.76
55	29.71	28.19	26.77	25.47	24.26	23.15	22.11	21.14	20.25
60	30.91	29.22	27.68	26.25	24.94	23.74	22.62	21.59	20.64
65	31.96	30.13	28.45	26.92	25.52	24.23	23.05	21.96	20.95
70	32.90	30.92	29.12	27.49	26.00	24.64	23.39	22.25	21.20
75	33.72	31.61	29.70	27.97	26.41	24.98	23.68	22.49	21.40
80	34.45	32.21	30.20	28.39	26.75	25.26	23.92	22.69	21.57
85	35.10	32.74	30.63	28.74	27.04	25.50	24.11	22.85	21.70
90	35.67	33.20	31.00	29.04	27.28	25.70	24.27	22.97	21.80
95	36.17	33.60	31.32	29.30	27.48	25.86	24.40	23.08	21.88
100	36.61	33.95	31.60	29.51	27.66	25.99	24.50	23.16	21.95

Jahr	Zinssatz in %								
	4¾	5	5½	6	6½	7	7½	8	8½
1	0.95	0.95	0.95	0.94	0.94	0.93	0.93	0.93	0.92
2	1.87	1.86	1.85	1.83	1.82	1.81	1.80	1.78	1.77
3	2.74	2.72	2.70	2.67	2.65	2.62	2.60	2.58	2.55
4	3.57	3.55	3.51	3.47	3.43	3.39	3.35	3.31	3.28
5	4.36	4.33	4.27	4.21	4.16	4.10	4.05	3.99	3.94
6	5.12	5.08	5.00	4.92	4.84	4.77	4.69	4.62	4.55
7	5.84	5.79	5.68	5.58	5.48	5.39	5.30	5.21	5.12
8	6.53	6.46	6.33	6.21	6.09	5.97	5.86	5.75	5.64
9	7.19	7.11	6.95	6.80	6.66	6.52	6.38	6.25	6.12
10	7.82	7.72	7.54	7.36	7.19	7.02	6.86	6.71	6.56
11	8.42	8.31	8.09	7.89	7.69	7.50	7.32	7.14	6.97
12	8.99	8.86	8.62	8.38	8.16	7.94	7.74	7.54	7.34
13	9.54	9.39	9.12	8.85	8.60	8.36	8.13	7.90	7.69
14	10.06	9.90	9.59	9.29	9.01	8.75	8.49	8.24	8.01
15	10.56	10.38	10.04	9.71	9.40	9.11	8.83	8.56	8.30
16	11.03	10.84	10.46	10.11	9.77	9.45	9.14	8.85	8.58
17	11.49	11.27	10.86	10.48	10.11	9.76	9.43	9.12	8.83
18	11.92	11.69	11.25	10.83	10.43	10.06	9.71	9.37	9.06
19	12.34	12.09	11.61	11.16	10.73	10.34	9.96	9.60	9.27
20	12.73	12.46	11.95	11.47	11.02	10.59	10.19	9.82	9.46
21	13.11	12.82	12.28	11.76	11.28	10.84	10.41	10.02	9.64
22	13.47	13.16	12.58	12.04	11.54	11.06	10.62	10.20	9.81
23	13.81	13.49	12.88	12.30	11.77	11.27	10.81	10.37	9.96
24	14.14	13.80	13.15	12.55	11.99	11.47	10.98	10.53	10.10
25	14.45	14.09	13.41	12.78	12.20	11.65	11.15	10.67	10.23
26	14.75	14.38	13.66	13.00	12.39	11.83	11.30	10.81	10.35
27	15.04	14.64	13.90	13.21	12.57	11.99	11.44	10.94	10.46
28	15.31	14.90	14.12	13.41	12.75	12.14	11.57	11.05	10.57
29	15.57	15.14	14.33	13.59	12.91	12.28	11.70	11.16	10.66
30	15.82	15.37	14.53	13.76	13.06	12.41	11.81	11.26	10.75
35	16.90	16.37	15.39	14.50	13.69	12.95	12.27	11.65	11.09
40	17.76	17.16	16.05	15.05	14.15	13.33	12.59	11.92	11.31
45	18.44	17.77	16.55	15.46	14.48	13.61	12.82	12.11	11.47
50	18.98	18.26	16.93	15.76	14.72	13.80	12.97	12.23	11.57
55	19.41	18.63	17.23	15.99	14.90	13.94	13.08	12.32	11.63
60	19.75	18.93	17.45	16.16	15.03	14.04	13.16	12.38	11.68
65	20.02	19.16	17.62	16.29	15.13	14.11	13.21	12.42	11.71
70	20.24	19.34	17.75	16.38	15.20	14.16	13.25	12.44	11.73
75	20.40	19.48	17.85	16.46	15.25	14.20	13.27	12.46	11.74
80	20.54	19.60	17.93	16.51	15.28	14.22	13.29	12.47	11.75
85	20.65	19.68	17.99	16.55	15.31	14.24	13.30	12.48	11.75
90	20.73	19.75	18.03	16.58	15.33	14.25	13.31	12.49	11.76
95	20.80	19.81	18.07	16.60	15.35	14.26	13.32	12.49	11.76
100	20.85	19.85	18.10	16.62	15.36	14.27	13.32	12.49	11.76

27. Abzinsungsfaktoren

Dauer	Zinssatz in %						
	3	3½	4	4½	5	5½	6
0	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000
1	0.970874	0.966184	0.961538	0.956938	0.952381	0.947867	0.943396
2	0.942596	0.933511	0.924556	0.915730	0.907029	0.898452	0.889996
3	0.915142	0.901943	0.888996	0.876297	0.863838	0.851614	0.839619
4	0.888487	0.871442	0.854804	0.838561	0.822702	0.807217	0.792094
5	0.862609	0.841973	0.821927	0.802451	0.783526	0.765134	0.747258
6	0.837484	0.813501	0.790315	0.767896	0.746215	0.725246	0.704961
7	0.813092	0.785991	0.759918	0.734828	0.710681	0.687437	0.665057
8	0.789409	0.759412	0.730690	0.703185	0.676839	0.651599	0.627412
9	0.766417	0.733731	0.702587	0.672904	0.644609	0.617629	0.591898
10	0.744094	0.708919	0.675564	0.643928	0.613913	0.585431	0.558395
11	0.722421	0.684946	0.649581	0.616199	0.584679	0.554911	0.526788
12	0.701380	0.661783	0.624597	0.589664	0.556837	0.525982	0.496969
13	0.680951	0.639404	0.600574	0.564272	0.530321	0.498561	0.468839
14	0.661118	0.617782	0.577475	0.539973	0.505068	0.472569	0.442301
15	0.641862	0.596891	0.555265	0.516720	0.481017	0.447933	0.417265
16	0.623167	0.576706	0.533908	0.494469	0.458112	0.424581	0.393646
17	0.605016	0.557204	0.513373	0.473176	0.436297	0.402447	0.371364
18	0.587395	0.538361	0.493628	0.452800	0.415521	0.381466	0.350344
19	0.570286	0.520156	0.474642	0.433302	0.395734	0.361579	0.330513
20	0.553676	0.502566	0.456387	0.414643	0.376889	0.342729	0.311805
21	0.537549	0.485571	0.438834	0.396787	0.358942	0.324862	0.294155
22	0.521893	0.469151	0.421955	0.379701	0.341850	0.307926	0.277505
23	0.506692	0.453286	0.405726	0.363350	0.325571	0.291873	0.261797
24	0.491934	0.437959	0.390121	0.347703	0.310068	0.276657	0.246979
25	0.477606	0.423147	0.375117	0.332731	0.295303	0.262234	0.232999
26	0.463695	0.408838	0.360689	0.318402	0.281241	0.248563	0.219810
27	0.450189	0.395012	0.346817	0.304691	0.267848	0.235605	0.207368
28	0.437077	0.381654	0.333477	0.291571	0.255094	0.223322	0.195630
29	0.424346	0.368748	0.320651	0.279015	0.242946	0.211679	0.184557
30	0.411987	0.356278	0.308319	0.267000	0.231377	0.200644	0.174110
31	0.399987	0.344230	0.296460	0.255502	0.220359	0.190184	0.164255
32	0.388337	0.332590	0.285058	0.244500	0.209866	0.180269	0.154957
33	0.377026	0.321343	0.274094	0.233971	0.199873	0.170871	0.146186
34	0.366045	0.310476	0.263552	0.223896	0.190355	0.161963	0.137912
35	0.355383	0.299977	0.253415	0.214254	0.181290	0.153520	0.130105
36	0.345032	0.289833	0.243669	0.205028	0.172657	0.145516	0.122741
37	0.334983	0.280032	0.234297	0.196199	0.164436	0.137930	0.115793
38	0.325226	0.270562	0.225285	0.187750	0.156605	0.130739	0.109239
39	0.315754	0.261413	0.216621	0.179665	0.149148	0.123924	0.103056

Dauer	Zinssatz in %						
	3	3½	4	4½	5	5½	6
40	0.306557	0.252572	0.208289	0.171929	0.142046	0.117463	0.097222
41	0.297628	0.244031	0.200278	0.164525	0.135282	0.111339	0.091719
42	0.288959	0.235779	0.192575	0.157440	0.128840	0.105535	0.086527
43	0.280543	0.227806	0.185168	0.150661	0.122704	0.100033	0.081630
44	0.272372	0.220102	0.178046	0.144173	0.116861	0.094818	0.077009
45	0.264439	0.212659	0.171198	0.137964	0.111297	0.089875	0.072650
46	0.256737	0.205468	0.164614	0.132023	0.105997	0.085190	0.068538
47	0.249259	0.198520	0.158283	0.126338	0.100949	0.080748	0.064658
48	0.241999	0.191806	0.152195	0.120898	0.096142	0.076539	0.060998
49	0.234950	0.185320	0.146341	0.115692	0.091564	0.072549	0.057546
50	0.228107	0.179053	0.140713	0.110710	0.087204	0.068767	0.054288
51	0.221463	0.172998	0.135301	0.105942	0.083051	0.065182	0.051215
52	0.215013	0.167148	0.130097	0.101380	0.079096	0.061783	0.048316
53	0.208750	0.161496	0.125093	0.097014	0.075330	0.058563	0.045582
54	0.202670	0.156035	0.120282	0.092837	0.071743	0.055509	0.043001
55	0.196767	0.150758	0.115656	0.088839	0.068326	0.052616	0.040567
56	0.191036	0.145660	0.111207	0.085013	0.065073	0.049873	0.038271
57	0.185472	0.140734	0.106930	0.081353	0.061974	0.047273	0.036105
58	0.180070	0.135975	0.102817	0.077849	0.059023	0.044808	0.034061
59	0.174825	0.131377	0.098863	0.074497	0.056212	0.042472	0.032133
60	0.169733	0.126934	0.095060	0.071289	0.053536	0.040258	0.030314
61	0.164789	0.122642	0.091404	0.068219	0.050986	0.038159	0.028598
62	0.159990	0.118495	0.087889	0.065281	0.048558	0.036170	0.026980
63	0.155330	0.114487	0.084508	0.062470	0.046246	0.034284	0.025453
64	0.150806	0.110616	0.081258	0.059780	0.044044	0.032497	0.024012
65	0.146413	0.106875	0.078133	0.057206	0.041946	0.030803	0.022653
66	0.142149	0.103261	0.075128	0.054743	0.039949	0.029197	0.021370
67	0.138009	0.099769	0.072238	0.052385	0.038047	0.027675	0.020161
68	0.133989	0.096395	0.069460	0.050129	0.036235	0.026232	0.019020
69	0.130086	0.093136	0.066788	0.047971	0.034509	0.024865	0.017943
70	0.126297	0.089986	0.064219	0.045905	0.032866	0.023568	0.016927
71	0.122619	0.086943	0.061749	0.043928	0.031301	0.022340	0.015969
72	0.119047	0.084003	0.059374	0.042037	0.029811	0.021175	0.015065
73	0.115580	0.081162	0.057091	0.040226	0.028391	0.020071	0.014213
74	0.112214	0.078418	0.054895	0.038494	0.027039	0.019025	0.013408
75	0.108945	0.075766	0.052784	0.036836	0.025752	0.018033	0.012649
76	0.105772	0.073204	0.050754	0.035250	0.024525	0.017093	0.011933
77	0.102691	0.070728	0.048801	0.033732	0.023357	0.016202	0.011258
78	0.099700	0.068336	0.046924	0.032280	0.022245	0.015357	0.010620
79	0.096796	0.066026	0.045120	0.030890	0.021186	0.014556	0.010019

Dauer	Zinssatz in %						
	3	3½	4	4½	5	5½	6
80	0.093977	0.063793	0.043384	0.029559	0.020177	0.013798	0.009452
81	0.091240	0.061636	0.041716	0.028287	0.019216	0.013078	0.008917
82	0.088582	0.059551	0.040111	0.027068	0.018301	0.012396	0.008412
83	0.086002	0.057537	0.038569	0.025903	0.017430	0.011750	0.007936
84	0.083497	0.055592	0.037085	0.024787	0.016600	0.011138	0.007487
85	0.081065	0.053712	0.035659	0.023720	0.015809	0.010557	0.007063
86	0.078704	0.051896	0.034287	0.022699	0.015056	0.010007	0.006663
87	0.076412	0.050141	0.032969	0.021721	0.014339	0.009485	0.006286
88	0.074186	0.048445	0.031701	0.020786	0.013657	0.008990	0.005930
89	0.072026	0.046807	0.030481	0.019891	0.013006	0.008522	0.005595
90	0.069928	0.045224	0.029309	0.019034	0.012387	0.008078	0.005278
91	0.067891	0.043695	0.028182	0.018215	0.011797	0.007656	0.004979
92	0.065914	0.042217	0.027098	0.017430	0.011235	0.007257	0.004697
93	0.063994	0.040789	0.026056	0.016680	0.010700	0.006879	0.004432
94	0.062130	0.039410	0.025053	0.015961	0.010191	0.006520	0.004181
95	0.060320	0.038077	0.024090	0.015274	0.009705	0.006180	0.003944
96	0.058563	0.036790	0.023163	0.014616	0.009243	0.005858	0.003721
97	0.056858	0.035546	0.022272	0.013987	0.008803	0.005553	0.003510
98	0.055202	0.034344	0.021416	0.013385	0.008384	0.005263	0.003312
99	0.053594	0.033182	0.020592	0.012808	0.007985	0.004989	0.003124

28. Bewertungskriterien für das Gastgewerbe

Die jeweils angemessenen Umsätze pro Sitzplatz, wie auch der angemessene prozentuale Mietzinsansatz können nicht allgemein beurteilt werden. Sie müssen für jedes Objekt individuell festgelegt werden und richten sich unter anderem nach folgenden Kriterien:

1. Betriebskonzept

- Betriebsart: z.B. Hotel, Restaurant, Speiserestaurant, Spezialitätenrestaurant, Landrestaurant, Café, Pub, Einkaufszentrum, Autobahnraststätte, Berg- und/oder Ausflugsrestaurant
- Ertragsmöglichkeit bei guter Betriebsführung, Personalintensität, Nebenräume wie z.B. Wirtewohnung, Personalzimmer, Saalgeschäft etc.

2. Angebotsumfang

- Gutbürgerliche Küche bis zu internationalem Spezialitätenangebot
- Umfang und Vielseitigkeit des Speise- und Getränkeangebots
- zeitliches Angebot: Kurzzeit- oder 24-Std.-Essangebot, gediegene Atmosphäre bis Schnellimbiss

3. Bau- und Betriebsqualität

- Betriebsabläufe, Anordnung der betrieblichen Räume, Raumeinteilung
- Innenarchitektur, Ausbauqualität, Standard der sanitären Anlagen und der Kücheneinrichtung

4. Umfeld

- Lage, z.B. ländlich, Stadtzentrum, Einkaufslage, Verkehrsanbindung, Attraktivität der Gegend, Aussichts- oder Passantenlage, Grösse, Einzugsgebiet, Umsatzgrössenordnung, Konkurrenzsituation
- Auflagen wie z.B. Lieferverpflichtungen, Öffnungszeiten, spezielle Auflagen

29. Mietwertansätze für das Gastgewerbe

Berechnung in Prozenten vom Umsatz. Dieser Mietwertansatz gilt für alle Lokale eines Betriebs. Er hängt ab von der Betriebsart und den damit verbundenen Einrichtungen (Wirte- und Personalwohnungen nicht inbegriffen).

Gastgewerbekategorie	Miete in % des Umsatzes
Schnellimbissrestaurant / Pizzeria / Spezialitätenrestaurant	9 - 11%
Restaurant der gehobenen Klasse	7 - 9%
Speiserestaurant / Quartierrestaurant	7 - 8%
Tea-Room / Cafeteria / Getränkewirtschaft	8 - 10%
Bergrestaurant (je nach Standort)	8 - 15%
Saalbetrieb (je nach Verwendungsmöglichkeit)	0 - 8%
Nachtclub / Bar / Pub	12 - 16%

Die Prozentansätze sind mit allergrösster Vorsicht anzuwenden. Zur konkreten Beurteilung von Mietzinsansätzen bedarf es in jedem Fall eines persönlichen Augenscheins.

Mietwertansätze Logement

Berechnung in Prozenten vom Umsatz. Dieser Mietwertansatz gilt für alle dem Logement dienenden Räume eines Betriebs. Er ist abhängig von Betriebsart und Qualität (Nebenbetriebe nicht inbegriffen).

Betriebskategorien	Mietwert in % des Umsatzes
Luxushotel	30 - 45
Gehobene Klasse (4-Stern)	25 - 40
Mittelklasse (3-Stern)	20 - 30
Gute Pension (2-Stern)	10 - 20
Einfache Pension	8 - 15
Garnihotels	20 - 50

Quelle: Gastroconsult AG und Wirtschaftspolitischer Dienst von Gastrosuisse

30. Sitzplatzberechnung für das Gastgewerbe

Sind die Sitzplatzzahlen für die einzelnen Lokale nicht bekannt, werden sie aus der vorhandenen Bewirtschaftungsfläche (Gastraum) gemäss nachfolgendem Schema ermittelt:

Nutzungsart	Normfläche je Sitzplatz
Restauration, Bar, Café	1,0 - 1,5 m ²
Saal, Sitzungszimmer, Dancing	1,0 - 1,2 m ²

Die Rahmenzahlen lassen einen Spielraum offen. Es ist zu beachten, dass in gehobenen Lokalen den Gästen mehr Fläche zur Verfügung steht als in einfachen Betrieben.

Umsatzbestimmung pro Sitzplatz

Mittlere Richtwerte nach Erfahrungszahlen. Sitzplatzumsatz je Betriebstag

Rest.-Typ/Sparte	Feinschm.- Rest.-	Spez.- Rest.	Trad. Rest./Beiz	Bar/Pub	Fast Food Gastronomie	Durchschn. Soll
Grosstadt-Zentrum	⇒	↘	↘	⇒	↗	Fr. 70.-
Stadt-Aussenbezirke	⇒	⇒	↘	↘	↗	Fr. 40.-
Kleinstadt-Zentrum	⇒	⇒	↘	↘	↗	Fr. 45.-
Gemeinde	⇒	↗	↘	↘		Fr. 23.-

ohne MWST

Umsatz pro vollbeschäftigte Person (gilt nur für Restauration)

Die nachfolgenden Durchschnittswerte sind mit grösster Vorsicht und Zurückhaltung anzuwenden. **Sie eignen sich ausschliesslich für Kontrollberechnungen.**

Betriebsarten	Umsatzrahmen pro vollbeschäftigte Person
1. Schnellrestaurant / Pizzeria ,Spezialitätenrestaurant	80 - 160'000.--
2. Restaurant gehobener Klasse	90 - 130'000.--
3. Speiserestaurant / Quartierrestaurant	80 - 120'000.--
4. Tea-Room / Cafeteria / Getränkewirtschaft	70 - 100'000.--
5. Bergrestaurant (je nach Standort) *	70 - 150'000.--
6. Saalbetrieb (je nach Verwendungsmöglichkeit)	-
7. Nachtclub / Bar / Pub *	80 - 180'000.--

* aufs Jahr umgerechnet

Bei Betrieben bis zu 6 Personen sowie bei Betrieben mit überdurchschnittlichen Preisen sind die höheren Ansätze zu berücksichtigen.

Kennziffer	Durchschnittswert	Minimalwert	Maximalwert
Betriebsumsatz pro beschäftigte Person	Fr. 102'300.--	Fr. 84'400.--	Fr. 134'600.--
Küchenumsatz pro beschäftigte Person in der Küche	Fr. 156'100.--	Fr. 112'700.--	Fr. 219'200.--
Betriebsumsatz pro beschäftigte Person im Service	Fr. 257'100.--	Fr. 224'000.--	Fr. 408'200.--
Umsatz pro Stuhl und Stunde Öffnungszeit	Fr. 3.85	Fr. 2.30	Fr. 6.10
Umsatz pro Beschäftigungsstunde	Fr. 57.20	Fr. 46.20	Fr. 70.80
Umsatz pro Servicestunde	Fr. 124.75	Fr. 94.60	Fr. 162.85

31. **Abgrenzung Gross- und Kleininventar für das Gastgewerbe**

Die in dieser Liste aufgeführten Aufzählungen sind nicht abschliessend.

Grossinventar (Mietinventar)

1. Mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen, die so befestigt oder angepasst sind, dass sie nicht ohne erhebliche Einbusse ihres Werts entfernt werden können

- Raumabschlüsse, angepasste Bodenbeläge, dekorative Wand- und Deckenelemente
- Aufzüge, Rolltreppen, Rampen
- San. Installationen, Löschanlagen, Klimaanlage (Heizung, Lüftung)
- Personen- und Gebäudeschutz (Notstrom- und Beleuchtungsanlagen)
- Buffet-, Kühl- und andere Anlagen
- Küchen- und Wascheinrichtungen: Gewerbekochherde, Kippkessel, Wärmeschränke etc.; Geschirrwashanlagen, Abluftanlagen
- Gewerbekühl- und Tiefkühlschränke
- Telefon- und Rufanlagen
- sanitäre Anlagenteile für hygienische Zwecke wie Handtuch- und Seifenspender, Handtrocknungsanlagen, Toilettenschränke

2. Mobiliar und andere Einrichtungen

- Restaurationsmobiliar (Tische, Stühle, Bänke, Trennwände), Raumseparationen mit Behältereinbauten, Garderoben etc.
- Zimmereinrichtungen inkl. Bettinhalte ohne Wäsche, Radios, Fernseher, Zugvorhänge
- Büroeinrichtungen

3. Maschinen und Apparate mit erheblichen bauseitigen Installationen

- Rôtisserie- und Grilleinrichtungen, Getränkevitriolen
- alle Arten Beleuchtung, Leuchtreklamen, Ton- und Lichtanlagen
- eingebaute Haushaltsmaschinen
- bewegliche Kochherde, Backöfen, Glacemaschinen
- Konditorei-, Bäcker-, Metzgereigrossmaschinen

Kleininventar (Kaufinventar)

1. Mobile Maschinen und Apparate

- Gläserspülmaschinen, Kaffeemaschinen, Kaffeemühlen, Eiswürfelmaschinen, Grillapparate, Toaster etc.
- Registrierkassen, Buchungsmaschinen
- bewegliche Küchenmaschinen, Rechauds
- Flaschen- und Gläserreiniger
- Spiel- und Musikautomaten, Musikanlagen etc.

2. Klein- und Gebrauchsmaterial

- Gläser und Geschirr
- Besteck, Küchenartikel (Kasserollen, Pfannen)
- Tisch- und Bettwäsche, Uniformen
- Vorhänge in den Restaurationsräumen
- Mobilen mit technischem Charakter wie Flambierwagen, Etagenwagen, Abfallcontainer, Transportgeräte, Leitern etc.

32. Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht

Das BGBB ¹⁶ gilt für:	Das BGBB gilt nicht für:
<ul style="list-style-type: none"> - Landw. Gewerbe ausserhalb der Bauzone - Landw. Gewerbe ausserhalb Bauzone inkl. nichtlandw. Nebenbetrieb (Art. 10 Abs. 3 BGBB) 	<ul style="list-style-type: none"> - Landw. Gewerbe ganz in Bauzone gelegen (vgl. schematische Darstellung Fall A)
<ul style="list-style-type: none"> - Landw. Grundstücke ausserhalb Bauzone 	<ul style="list-style-type: none"> - Nichtlandw. Grundstücke in der Landwirtschaftszone, soweit diese nicht als nichtlandw. Nebenbetriebe eines landw. Gewerbes gelten.
<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke und Grundstückteile mit landw. Gebäuden und Anlagen, einschliesslich angemessenen Umschwungs, die in einer Bauzone liegen und zu einem landw. Gewerbe gehören (vgl. schematische Darstellung Fall C) 	
<ul style="list-style-type: none"> - Waldgrundstück, das zu landw. Gewerbe gehört (Art. 25 Waldgesetz beachten) (vgl. schematische Darstellung Fall C) 	<ul style="list-style-type: none"> - Waldgrundstück nicht zu landw. Gewerbe gehörend (Art. 25 Waldgesetz beachten) (vgl. schematische Darstellung Fall D)
<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke, die zum Teil innerhalb der Bauzone liegen (und nicht gemäss Nutzungszonen aufgeteilt sind: Anspruch auf Teilung Art. 60, lit. a BGBB) (vgl. schematische Darstellung Fall B) 	<ul style="list-style-type: none"> - Landw. Grundstück in Bauzone, sofern nicht Wohn- oder Ökonomiegebäude zu einem landw. Gewerbe enthaltend, zudem die übrigen Grundstücke ausserhalb der Bauzone
<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke mit gemischter Nutzung (Anspruch auf Teilung Art. 60 lit. a BGBB) 	
<ul style="list-style-type: none"> - Anteils- und Nutzungsrechte an Allmenden, Alpen, Wald und Weiden, die im Eigentum von Allmendgenossenschaften, Waldkorporationen oder ähnlichen Körperschaften stehen. 	

Das BGBB gilt teilweise für:
<p>Landw. Grundstücke mit weniger als 25 Aren (Rebland mit weniger als 10 Aren), die nicht zu einem landw. Gewerbe gehören bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewinnansprüchen (soweit zur landw. Nutzung, d.h. unter dem Verkehrswert erworben) - Grenzverbesserungen (Art. 57 BGBB) - Belastungsgrenze (Art. 73 ff BGBB) <p>Nichtlandw. Grundstücke zu einem nichtlandw. Nebenbetrieb, der mit einem landw. Gewerbe eng verbunden ist bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuweisungsanspruch der Erben (Art. 15 Abs. 2 BGBB) - Ausdehnung Vorkaufsrecht (Art. 51 BGBB)

¹⁶ SR 211.412.11

Das BGGB gilt bezüglich Vorschriften zum landw. Gewerbe nicht für:

- Landw. Grundstücke, die zu parzellenweise verpachtetem landw. Gewerbe gehören (Art. 8 BGGB)
- Landw. Grundstücke, die mit behördlicher Bewilligung vom landw. Gewerbe abgetrennt werden.

Altdorf, 3. Oktober 2014

FINANZDIREKTION URI

Der Vorsteher



Josef Dittli