

II. KAPITEL

<u>REGISTERHALTER UND KANTONALE STEUERVERWALTUNG</u>	<i>Seite</i>
1. Einführung / Registerhalter	2
2. Gesetzliche Grundlagen für die Festsetzung des Katasterwertes	2
3. Führung der Katasterkarten (EK 1-3)	3-4
3.1 Eintragung der Katasterwerte auf EK „Legende“ Nr. 1-2 (Lieg. Reg.)	
3.2 Führung der Steuerregister (Eigentümerkarten Nr. 3)	
4. Register der Steuerpflichtigen	4-6
a) Natürliche Personen	
b) Juristische Personen	
5. Mitteilungen an andere Gemeinden	6
6. Jährliche Nachschätzungen	6-10
6.1 Einführung und gesetzliche Grundlagen	
6.2 Gebäulichkeiten	
a) Kubische Berechnung laut Normen SIA	
b) Berechnung des Verkehrswertes der Gebäulichkeiten	
c) Berechnung des Ertragswertes der Miet- und Geschäftshäuser	
d) Festsetzung des Kapitalisierungssatzes	
e) Katasterschätzung in Spezialfällen	
6.3 Nicht-überbaute Liegenschaften	
a) Einführung	c) Wälder
b) Camping	d) Alpen
7. Nachführung der Taxen und Flächen	10-11
8. Stockwerkeigentum (StWE)	12
a) Neubauten	b) Altbauten
9. Selbständige und dauernde Rechte (Baurechte)	12-14
10. Schlussbestimmungen	14-15
11. Flächen-, Tax- und Kulturartänderungen im Grundbuch	16-17
11.1 Handänderungen und Auszüge	
12. Veranlagungsbehörde	17
13. Pflichten und Aufgaben der Registerhalter (Pflichtenheft)	18-19
14. Anleitung bezüglich der Gebäudekatasterwerte	20-26
15. Abschreibungstabelle	27-28
Abkürzungen	29

REGISTERHALTER UND KANTONALE STEUERVERWALTUNG

1. EINFÜHRUNG / REGISTERHALTER (Rgh)

Definition (Bezeichnung)

Der Registerhalter (Rgh) ist ein Gemeindemitarbeiter, der periodisch vom Staatsrat ernannt wird. Ihm obliegt die Führung der Kataster- und Steuerregister, er ist aktiv in der Gemeindevertretung der kommunalen Steuerkommission und in der Katasterschätzungskommission der Gemeinde tätig und kann auf Verlangen zu andern gesetzlich vorgesehenen Aufgaben verpflichtet werden.

In seiner Eigenschaft als Mitglied „von Amtes wegen“ der Gemeindevertretung in der Bezirkssteuerkommission und der Katasterschätzungskommission der Gemeinde übt der Registerhalter hier vorwiegend die Rolle eines Agenten der Kantonalen Steuerverwaltung (KStV) aus.

2. KATASTERSCHATZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen der Katastertaxen

Art. 220 des Steuergesetzes vom 10. März 1976 (StG)

„Der Staatsrat erlässt ein Reglement, das vom Grossen Rat zu genehmigen ist und in welchem alles geordnet wird, was auf die Katasterschätzungen und die Tätigkeit der kantonalen Kommission für die Katasterschätzungen Bezug hat.“

(Reglement vom 6. Februar 1975 mit Abänderungen vom 3. November 1976)

Art. 55 des StG vom 10. März 1976

Der Steuerwert der Grundstücke wird durch das Reglement vom 6. Februar 1975 betreffend die Katastertaxen, abgeändert durch das Reglement vom 3. November 1976, festgesetzt.

Steuerwert der Grundstücke

- a) Der Steuerwert des landwirtschaftlichen Bodens und der landwirtschaftlichen Gebäulichkeiten wird mit 15% des Katasterwertes festgesetzt (Art. 7 und 8 des Regl. 1975/76).
- b) Der Steuerwert nichtlandwirtschaftlichen Bodens beträgt 100% des Katasterwertes (Art. 12 des Regl.). Der landwirtschaftliche Boden in der Bauzone beträgt 15% der Katasterwerte (mit Ausnahme der Flächen, die zu 100% steuerpflichtig sind).
- c) Der Steuerwert der Wohn- und Renditenhäuser und der Chalets ist auf 100 % des Katasterwertes festgesetzt (Art. 11 des Regl.).
- d) Der Steuerwert der industriellen Anlagen (Fabrik- und Werkanlagen) wird mit 100 % des Katasterwertes festgesetzt (Art. 13, Abs. 2, Regl.).

3. FÜHRUNG DER KATASTERKARTEN (Liegenschafts- und Steuerregister)

Die Aufsicht hinsichtlich der Führung der Katasterkarten obliegt vorwiegend dem Grundbuchamt und wir verweisen diesbezüglich auf Kapitel I hievor (Grundbuch).

REGISTERHALTER UND GRUNDBUCH

3.1 Eintragung der Katasterwerte auf EK Legende Nr. 1 und 2 (Liegenschaftsregister)

Gesetzliche Grundlagen	vgl. Kapitel I Grundbuch; Art. 221 und 224, Abs 2 des StG vom 10. März 1976 und Art. 5 des Regl. Vom 2. April 1969 / 20.10.1971 verlangen die Führung dieser Katasterkarten.
Eintragung	Auf den Katasterkarten haben nur Eintragungen der „ <u>Kataster- und Steuerwerte</u> “, welche aufgrund des erwähnten Reglements festgesetzt wurden, zu erfolgen.
Belegnummer (B. Nr. / PJ)	Jede Abänderung der Katastertaxe muss mit einem von der kantonalen Kommission für die Katasterschätzungen oder von der zuständigen Person der kantonalen Steuerverwaltung unterzeichneten Schriftstück belegt sein, bzw. vom zuständigen GBA für Gemeinden, in denen die GB-Vermessung eingeführt ist.
Klassierung	Diese Belege sind chronologisch klassiert in einem Ordner aufzubewahren. Bei Schätzungsänderungen in den Katasterbüchern sind unter „Bemerkungen“ die Belegnummer sowie das Datum zu vermerken.
Eintragung der Katastertaxen	Eintragungen von Schätzungen mit Bleistift sind untersagt. Bei Schätzungsänderungen ist der alte Betrag mit der Feder zu streichen, dass die Zahlen lesbar bleiben; die Verwendung von Radiermitteln ist verboten.
Abrundung Grundgüter	Die Schätzungen der Grundgüter werden auf einen Franken auf- bzw. abgerundet, d.h. bis 50 Rappen auf den nächstunteren Franken und von 51 Rappen auf den nächsthöheren Franken.

z.B. : Fr. 355.50 = Fr. 355. – / Fr. 355.60 = Fr. 356. –

Abrundung Gebäude	Die Schätzungen der Gebäulichkeiten werden im gleichen Sinne wie die Grundgüter auf- bzw. abgerundet.
--------------------------	---

z.B. : Fr. 1255.45 = Fr. 1255. – / Fr. 1255.60 = Fr. 31256. –
--

3.2 Das Steuerregister = Eigentümerkarten (EK Nr. 3)

Bezeichnung und gesetzliche Grundlagen (s. Art. 5 des Reglements vom 02.04.1969 / 20.10.1971 und Art. 224, Abs. b des Steuergesetzes vom 10.03.1976). Der Registerhalter hat im besonderen folgende Register zu führen:

- a) das Liegenschaftsregister (ersetzt durch EK „Legende 1+2“)
- b) das Steuerregister mit dem Verzeichnis der Steuerpflichtigen, die ihren Hauptsteuerwohnsitz in der Gemeinde haben, sowie den Summarbestand ihrer steuerbaren Grundstücke.

(Dieser Register ist ersetzt durch die Eigentümerkarten „EK 3“)

4. REGISTER DER STEUERPFLICHTIGEN (Summarbestand EDV)

Gesetzliche Grundlagen

Artikel 221 StG und Art. 5, Abs. 3 des Reglements vom 2. April 1969 / 20.10.1971.

Durch Einführung der elektronischen Datenverarbeitung (EDV) wurde die Erstellung dieses Registers grundlegend geändert. Die Weisungen der kantonalen Steuerverwaltung sind genau zu beachten.

a) Natürliche Personen - für KStV

Dieses Register wird alle Jahre von der kantonalen Steuerverwaltung in doppelter Ausfertigung erstellt, wovon ein Exemplar für die Gemeinde bestimmt ist. Der Registerhalter nimmt die Eintragung der Steuerschätzungen aufgrund der nachgeführten Eigentümerkarten / Form. EK A4 vor.

- für die Gemeinde

Für die Gemeindesteuer hat der Registerhalter alle Jahre ein vollständiges Register hinsichtlich des Steuervermögens zu erstellen, da die Grundstücksteuer von der Gemeinde jährlich erhoben wird.

4.1 Eintragung des Vermögens und Eigentümerkarten

Eintragung

Solange das gegenwärtige Verfahren gültig ist, sind folgende Weisungen zu beachten:

Der Registerhalter füllt die entsprechenden Kolonnen aus.

4.2 Einteilung (Reihenfolge)

Alle steuerpflichtigen natürlichen Personen sind in alphabetischer Reihenfolge unter Ausschluss der Auswärtigen, d.h. der Personen, die im Kanton, jedoch in einer anderen Gemeinde Wohnsitz haben, einzutragen. Die außerhalb des Kantons wohnsässigen Steuerpflichtigen sind alphabetisch in diesem EDV-Register enthalten.

Auswärtige, im Kanton wohnsässige, sind am Wohnort steuerpflichtig, dagegen wird die Grundstücksteuer, 1 o/oo für natürliche Personen und 1,25 o/oo für juristische Personen, in der Gemeinde erhoben, in der sich das Grundstück befindet (Art. 181 StG).

4.3 Einfache Gesellschaften, Erbgemeinschaften

Erbgemeinschaften, unverteilte Erbschaften, einfache Gesellschaften und Kollektivgesellschaften bilden laut unserem Steuerrecht kein Steuersubjekt. Die Anteile sind daher jedem Anspruchsberechtigten zu dessen persönlichem Vermögen zuzurechnen.

4.4 Gruppierungen

Aufgrund des steigenden Steueransatzes (in Kanton und Gemeinde) ist das Vermögen der Ehegattin und der minderjährigen Kinder mit demjenigen des Ehemannes zusammenzufassen.

4.5 Nutznießung

Liegenschaften, die mit einer Nutznießung belastet sind, sind dem Eigentümer im Kataster einzutragen, dagegen sind diese Werte für die Gemeinde- und Kantonssteuern dem Vermögen des Nutznießers hinzuzufügen (Art. 53, 2 StG).

4.6 Auswirkungen

Durch laufende und gewissenhafte Nachführung der EK Nr. 1-3 hat der Rgh ständig den genauen Liegenschaftsstand der Eigentümer seiner Gemeinde zur Verfügung.

b) Juristische Personen

Gesellschaften, Bürgerschaften und Munizipalgemeinden
Laut Weisungen der kantonalen Steuerverwaltung, Sektion

juristische Personen, wird für Kapitalgesellschaften (AG, Kommandit AG, GmbH), Bürgerschaften, Munizipalgemeinden und Vereine und Stiftungen ein besonderes Register / EDV erstellt.

Juristische Personen im Sinnen des StG

Als juristische Personen im Sinne des StG gelten:

- a) Aktiengesellschaften
- b) Kommandit-Aktiengesellschaften
- c) Gesellschaften mit beschränkter Haftung, GmbH
- d) Genossenschaften und ähnliche juristische Personen.

Verzeichnis der jur. Personen

Alljährlich schickt die kantonale Steuerverwaltung dem Registerhalter ein Kreisschreiben mit dem EDV-Register der juristischen Personen; die Anleitungen des Zirkulars sind genau zu befolgen.

**Geteilschaften
(Alpen und
Wälder)** Die Alp- und Forstgeteilschaften sind ohne Rücksicht auf ihre Statuten, ob anerkannt oder nicht, als Ganzes mit den übrigen juristischen Personen zu besteuern (Ar. 72, Abs. b StG)

5. MITTEILUNGEN AN ANDERE GEMEINDEN (Rgh.)

**Liegenschaften
von Auswärtigen** Der Bestand der Grundstücke von Personen, die in einer anderen Gemeinde des Kantons Wallis ihren Wohnsitz haben, ist der Wohnortsgemeinde zu melden; diese entschädigt die Gemeinde, in der sich überbaute Grundstücke befinden, mit 2 % des Steuerwertes dieser Grundstücke (Art. 188 StG).

**Mitteilungen
alle Jahre
auf den 1. Februar** Diese Mitteilungen haben alle Jahre auf den 1. Februar zu erfolgen (Art. 5, Abs. 2 des Eegl. vom 02.04.1969). Sie sind in zweifacher Ausführung auf den hierfür vom Staat zu Verfügung gestellten Formularen zu erstellen, mit Ausnahme der Gemeinden, die das elektronische Verfahren eingeführt haben. Ein Exemplar geht an den Registerhalter der Wohnortsgemeinde während das zweite beim meldenden Rgh verbleibt.

Die Mitteilungen enthalten den gesamten Steuerwert der Grundgüter und Gebäude, der Eigenmietwerte (detaillierte Angaben bezüglich Geschäfts- oder Privatvermögen) sowie die Flächen der Reben (siehe Beilage). Die Grundlage hierfür bilden die Eintragungen auf den Eigentümerkarten/EK. Im Falle von Streichungen (Handänderungen) oder Adressänderungen sind diese Änderungen dem Rgh des Wohnortes des Eigentümers zu melden.

6. JÄHRLICHE NACHSCHÄTZUNGEN

6.1 Einführung und gesetzliche Grundlagen

**Einführung
Gesetzliche
Grundlagen** Im Sinne von Art. 5, Ziff. 7 des Regl. vom 02.04.1969 / 1972 ist der Registerhalter von Amtes wegen Mitglied in der Katasterschätzungskommission der Gemeinde. Auf Verlangen der Einschätzungsbehörde müssen sämtliche Informationen bezüglich der natürlichen und juristischen Personen offengelegt werden.
Der Rgh ist nicht der einzige Verantwortliche in dieser Gemeindeschätzungskommission, er ist jedoch der Vertreter des Finanzdepartementes in derselben. Aus diesem Grunde erhält der Rgh alljährlich anfangs September das entsprechende Kreisschreiben.
Nachstehend geben wir einen Auszug davon:

Jährliche Schätzung Gebäude	<u>Zu schätzen sind:</u>
	1. <u>Alle Neubauten sowie alle Umbauten und Reparaturen, die den Wert der Gebäulichkeiten vermehren;</u>
Grundgüter	2. <u>Alle Grundgüter, die eine dauernde Wertvermehrung erfahren haben:</u> <ol style="list-style-type: none"> a) Bodenverbesserungen (Entsumpfung, Erschließung eines Gebietes durch Wege und Strassen usw.); b) Änderungen von Kulturarten (Kultivierung von Brachland, Baumpflanzungen, Anlagen von neuen Rebbergen usw.); c) Mehrwerte, die sich aus irgendeinem anderen Grund ergeben und eine dauernde Erhöhung des Wertes nach sich ziehen (Änderungen des Zonen- oder Bauplanes / Neueinzonungen bzw. Auszonungen) usw.
Frist 1. November	Die Schätzungsformulare sind <u>in doppelter Ausfertigung</u> , datiert und von der Gemeindegatschungskommission unterzeichnet, bis spätestens <u>1. November j.J.</u> an die kantonale Steuerverwaltung, Katastertaxen, zurückzusenden.
 6.2 <u>Gebäulichkeiten</u>	
Gebäude	Nachstehend geben wir eine Zusammenfassung über die anlässlich der allgemeinen Revision 1975 / 76 erteilten Weisungen:
Kubische Berechnung	<p>a) <u>Kubische Berechnung (laut Normalien SIA Nr. 116)</u> Der Kubikinhalte ist jeweils für jedes Gebäude genau zu berechnen; die Angaben des Eigentümers bzw. dessen Architekten sowie die Planmasse sind zu überprüfen. Maßgebend sind einzig die SIA-Normen des Schweizer Ingenieur- und Architekten-Vereins. Wir verweisen auf unsere Weisungen (Auszug Nr. 116) sowie auf Berechnungsmuster und entsprechende Skizzen im Anhang.</p> <p>Für die Schätzung ist den Bestimmungen des Reglements vom 06.02.1975, abgeändert 03.11.1976, Rechnung zu tragen.</p> <p>Solange dieses Reglement in Kraft bleibt, ist folgende Praxis im Schätzungsverfahren der KKKT zu beachten.</p>
Begriff und Indexierung	<p>b) <u>Berechnung des Verkehrs- oder Erstellungswertes</u> Damit der Verkehrswert eines Grundstückes besser ermittelt werden kann, sieht Art. 5 des Reglements vom 06.02.1975 vor, dass zum Erstellungswert der Bodenwert hinzuzurechnen ist, unter Berücksichtigung des</p>

	Baukostenindex (dieser betrug 511 Punkte bei der allgemeinen Revision siehe Anhang, diesbezüglicher Überblick der KKKT. Der Baukostenindex der Stadt Zürich wird jährlich übermittelt
Begriff	c) <u>Ertragswert der Miet- und Geschäftshäuser</u> Dieser Wert stimmt mit demjenigen, der alle Jahre von der kommunalen Steuerkommission festgesetzt wird, nicht überein.
Mittel 3 aufeinanderfolgender Jahre 1972 / 73 / 74	Laut Reglement vom 06.02.1975 wird der Ertragswert vom mittleren Ertrag dreier Jahre berechnet. Für die allgemeine Revision waren die Jahre 1972, 1973 und 1974 maßgebend.
Bruttoertrag	Selbstverständlich handelt sich um den Bruttoertrag, <u>ohne</u> die Nebenkosten für Wasser, Heizung, Strom, Abwart udgl.
Ertragswert Soz. Wohnungsbau (S-W) W.B.	Für die Bauten des sozialen Wohnungsbaues ist ebenfalls der Bruttoertrag maßgebend, inkl. die Subventionszuschüsse der Gemeinde (u. U.), des Kantons und des Bundes.
Industriebauten	Bei industriellen Bauten wie Werkstätten, Hallen, Depots und Garagen wird der Ertragswert dem Verkehrswert gleichgestellt.
Fabrik- und Werkanlagen	Die großen industriellen Anlagen (Fabrik- und Kraftwerkanlagen) werden von den Industrie-Experten bewertet (Art. 13 Reglements vom 06.02.1975).
Begriff	d) <u>Kapitalisierungssatz</u> Der Kapitalisierungssatz ist im Art. 11, Abs. 2 und 3 des Reglements vom 06.02.1975 vorgesehen; er ändert zwischen 4 -12%, je nach Bauart, Zweckbestimmung, Bauzustand der Liegenschaft, Unterhalts- und der Kapitalkosten (Hypothek).
Öffentliche Bauten, Kirchen, Gemeindehäuser, Schulen	e) <u>Katasterwert in Spezialfällen</u> Die Gemeindegatschungskommission hat die Schätzung aller bebauten und unbebauten Grundstücke vorzunehmen ohne Berücksichtigung des Eigentümers (Bund, Staat, Gemeinde, Bürgerschaft, Kirchen, Vereine und Stiftungen, SAC- und andere Klubbütten usf.).
Fabrik- und Werkanlagen	Die hauptsächlichen industriellen Anlagen werden von den Experten der kantonalen Kommission für Katasterschätzungen geschätzt. <u>Der Registerhalter hat somit neue Industrieanlagen alljährlich der kantonalen Steuerverwaltung, Katastertaxen, zu melden.</u> (Brief bzw. Vermerk auf Schätzungsformular Gebäude TC 2).

Kleinere industrielle Installationen	<p>Kleinere industrielle Installationen und feste maschinelle Einrichtungen (Schreinereien, Bäckereien, Garagen usw.) sind von der Gemeindeforschungskommission zu schätzen. Dies gilt ebenfalls für Privatbäder, Tennisplätze, Minigolfs usw. Der investierte Anlagewert ist auf 511 Punkte (1972-74) zu indexieren und ergibt den Katasterwert:</p> <p>z.B. 1981,</p> <p>511: 611 = 77,3 % der Investition = K.T. für Bau, Boden und masch. Installationen .</p>
Sportanlagen	<p>Sportanlagen, wie Stadien, Badeanstalten, Kunsteisbahnen usw. werden zu den gleichen Ansätzen von der KKKT bewertet.</p>
Weinbehälter und Tanksäulen	<p><u>Von den Gemeindeforschungsorganen sind zu schätzen</u></p> <p>Weinbehälter (Bosaris) : - 30 Rp. Pro Liter Inhalt - 80 Rp. Pro Liter Inhalt (Edelstahltank)</p> <p>Holzfässer : 20 Rp. Pro Liter Inhalt</p> <p>Benzintanks : 35 Rp. Pro Liter Inhalt</p> <p>Tanksäulen : Fr. 5'000.– einfache</p> <p>Tanksäulen : Fr. 9'000.– doppelte</p> <p>Tanksäulen, Schliess-TS: Fr. 2'000.– Zuschlag pro S. inkl. Installationen</p>
Quellenrechte	<p>vgl. <u>KKKT</u>, die Festsetzung der Schätzung erfolgt durch die KKKT.</p>
Zeitpunkt der Schätzung (Art. 39 Rgl. 1975)	<p>Ein Neubau kann erst nach seiner Fertigstellung eingeschätzt werden, d.h. sobald er zweckmässig genutzt werden kann.</p>
Provisorische Schätzung Teilschätzung	<p>Zieht sich ein Bau über mehrere Jahre hinaus, so ist im Masse der fortschreitenden Nutzbarkeit eine Teilschätzung vorzunehmen. Die Schätzung wird auf den 1. Januar festgesetzt der auf die Fertigstellung oder auf die teilweise Nutzungsmöglichkeit folgt. Dauernde Minderwerte sind ebenfalls zu berücksichtigen.</p>
Endgültige Schätzung	<p>Nach erfolgter Fertigstellung des Baus hat der Gemeindeausschuss die endgültige Schätzung vorzunehmen.</p>

6.3 Nichtüberbaute Liegenschaften (Grundgüter)

- Einführung** a) Einführung
 Hier gelten die Bestimmungen der Art. 39 und 40 des Reglements vom 07.12.1975 betreffend die Katastertaxen. Eine dauernde Wertvermehrung tritt nicht nur bei Änderungen der Kulturarten ein, sondern ebenfalls bei einer industriellen oder touristischen Erschließung eines Gebietes (Erstellung neuer Wege und Strassen, Wasserversorgung, Kanalisation, Bebauungspläne, Güterzusammenlegungen usw.).
- Campingplätze** b) Die Katastertaxe für eingerichtete Campingplätze entspricht dem Schätzungswert der betreffenden Zone, mindestens jedoch Fr. 15. – pro m². Die festen Einrichtungen und Bauten sind durch Indexierung des investierten Anlagewertes, inkl. Boden, zu schätzen (511 Punkte). Der Steuerwert wird auf 100% festgesetzt.

Beispiel:

Investitionen 1981 Fr. 100'000. – / Berechnung K.T.:

- a) Boden Campingplatz
 12'000 m² x Fr. 20. – / m² Fr. 240'000. –
- b) Investitionen
 100'000 x 511 : 661 Fr. 77'300. –
 Total Katastertaxe Camping Fr. 317'300. –

(Steuerwert 100 % = Fr. 317'300. –)

- Wälder** c) Der Katasterwert der Wälder wird von den Kreisförstern unter der Verantwortung des Kantonsförstern festgesetzt (Art. 10 Regl. KT).
- Alpen** d) Die Bewertung der Alpen erfolgt durch die KKKT (Art. 9).

7. NACHFÜHRUNG DER TAXEN UND FLÄCHEN

Erstellen der Formulare Die Flächen- und Taxänderungen von Grundgütern sind alljährlich, gleichzeitig mit den Nachschätzungen, auf besonderen Formularen, TC 3a, der kant. Steuerverwaltung zu melden.

Dies gilt nur für Gemeinden, in denen das GB nicht eingeführt ist.

**Tax- und Kultur-
artänderung im
Kataster der Ge-
meinde**

Auf dem Formular TC 3a ist sowohl der alte wie der neue Stand der Flächen und Katastertaxen anzugeben. Folgende Weisungen sind unbedingt zu beachten:

1. Bei Erstellung eines Neubaus oder bei einem Anbau ist von der Grundparzellen-Fläche die überbaute Fläche in Abzug zu bringen (in m²).
2. Die Katasterschätzung einer Fläche, welche dem Gebäude als notwendiger Umschwung (Hofraum) dient, ist je nach Gegend vorzunehmen. Für die Größe des Umschwungs sind die Bestimmungen des Baureglements maßgebend.

Bei dessen Fehlen gilt als Regel:

Ungefähr gleich viel m² wie m³ SIA des bebauten Grundstückes, höchstens aber 1'000 m², zu einem Steuerwert von 100 %.

Beispiel A

Ist der Neubau in einem Rebberg erstellt worden, so ergibt dies folgende Eintragung:

Neubau	120 m ²	Fr. 200'000. –	<u>Kl.</u>
Platz	280 m ² zu Fr. 50. –	Fr. 14'000. –	
Reben	<u>600 m²</u> zu Fr. 50. –	<u>Fr. 30'000. –</u>	„L“
Total	1'000 m ²		

„L“ = landwirtschaftlicher Boden, steuerbar zu 15 % des Katasterwertes (Art. 7 Regl. KT)

Beispiel B

Handelt es sich um eine größere Parzelle, in welcher noch ein weiterer Neubau erstellt werden können, so ist für die Platzbewertung lt. Beispiel A vorzugehen und der Rest der Parzelle weiterhin als Bauplatz zu belassen.

Annahme 2'000 m² Fläche, richtige Eintragung:

Neubau	120 m ²	Fr. 200'000. –	<u>Kl.</u>
Platz	280 m ² zu Fr. 50. –	Fr. 14'000. –	100 %
Reben	600 m ² zu Fr. 50. –	Fr. 30'000. –	L 15 %
Total	1'000 m ² zu Fr. 50. –		
	----- (Bauplatz)	Fr. 50'000. –	L 15 %
	2'000 m ²		

(Platz, Reben und Wiese 1'880 m² Fr. 94'000. –)

8. DAS STOCKWERKEIGENTUM

StWE (vgl. Kapitel I des GB und Art. 29 Rgl. vom 06.02.1975)
Liegenschaften im StWE werden wie andere Grundstücke geschätzt. Die Aufteilung der Katasterschätzung erfolgt entsprechend den Stockwerkeigentumsanteilen.

a) Neubauten

Sobald die Stockwerkeigentumsanteile festgesetzt sind, wird die Aufteilung des Schätzungswertes (von Grundstück und Gebäude) gemäß den Wertquoten StWE vorgenommen.

StWE, industrielle Installationen und Wirtschaftsmehrwerte (Bedürfn.-Klausel)

Sind mit einer Liegenschaft feste Installationen und Maschinen geschätzt, so ist die betreffende Katastertaxe dem jeweiligen Eigentümer aufzutragen; das gleiche Verfahren gilt auch bei Wirtshausmehrerten (Bedürfnisklausel).

StWE und KT eigentlicher Wert

b) Ältere Gebäulichkeiten

Die Begründung des StWE erfolgt allgemein unter Angabe der Wertquotenanteile, ohne Berücksichtigung des wirklichen Wertes für jeden Stockwerkeigentümer.

In diesem Falle hat die Gemeindekommission die Katastertaxe für jedes StWE getrennt festzusetzen, wie bei einem Neubau. Art. 29 des Rgl. vom 06.02.1975 sieht vor:

„Wenn in einem Gebäude die verschiedenen Stockwerke oder bestimmte Teile mehreren Eigentümern gehören, so nimmt die Kommission die Schätzung des ganzen Gebäudes vor. Der Gemeindeausschluss bestimmt den Anteil eines jeden Eigentümers. „

9. SELBSTÄNDIGE UND DAUERNDE RECHTE (Baurechte)

Baurechte Die selbständigen und dauernden Rechte gelten als Grundstücke (Art. 1 des Rgl. vom 05.02.1975). Baurechte können als selbständige und dauernde Rechte begründet werden.

Festsetzung der gesamten KT

Zuerst ist eine Katasterschätzung des Grundstückes, unbekümmert um das Baurecht, festzusetzen. Diese Schätzung ist zwischen dem Grundeigentümer und dem Nutznießer des Baurechts wie folgt aufzuteilen:

Aufteilung der KT der selbständigen und dauernden Rechte und der Liegenschaften

- a) Schätzung im Falle einer jährlichen Grundstückrentenzahlung:

Die Katasterschätzung der Liegenschaft wird zwischen dem Bodeneigentümer und dem Nutznießer des dauernden Rechtes im Verhältnis zwischen dem Verkehrswert der Bodens und dem Ertragswert, indem die Jahresrente mit 5 kapitalisiert wird, aufgeteilt.

- b) Wird eine einmalige Entschädigung ausbezahlt, so wird dieser Betrag gemäß nachstehender Tabelle in eine Jahresrente umgewandelt und dann laut Ziffer a) hievor aufgeteilt:

Jahre	Jahresrente in o/oo	Jahre	Jahresrente in o/oo
30	= 51.0	50	= 37.4
35	= 46.5	60	= 36.1
40	= 43.5	70	= 34.2
45	= 40.8	80	= 32.9
50	= 38.9	90	= 32.1
		99	= 31.5

1. Beispiel aa

(Schätzung bei einer jährlichen Grundstückrentenzahlung)

Eigentümer Perren Rudolf, Besitzer einer Wiese von 5'000 m² in Bürchen.

Katasterschätzung Fr. 60. –/m², also Fr. 300'000. –

Baurechtnehmer Schmid Peter bezahlt eine jährliche Rente im Betrage von Fr. 12'000. –.

a) Kapitalisationssatz 5% : $\frac{\text{Fr. 12'000.--} \times 100}{5} = \text{Fr. 60'000.--}$

- b) Aufteilung der Katastertaxe im Verhältnis

Fr. 60'000 zu Fr. 300'000 = 20% zu 80%
(Verhältnis Ertragswert zum Verkehrswert des Bodens):

Perren Rudolf, Eigentümer des Bodens	20%	oder	Fr. 60'000.--
Schmid Peter, Baurechtnehmer	<u>80%</u>	oder	Fr. <u>240'000.--</u>
	<u>100%</u>		<u>Fr. 300'000.--</u>

2. Beispiel bb

(Gleiche Verhältnisse wie Beispiel aa, jedoch Auszahlung einer einmaligen Entschädigung für 35 Jahre). BR-Nehmer Schmid Peter bezahlt dem Eigentümer Perren Rudolf Fr. 262'500. – als einmalige Entschädigung für 35 Jahre.

- a) Umrechnung dieses Betrages in eine Jahresrente laut Tabelle = 46.5 o/oo von Fr. 262'500. –, also Fr. 12'206.25.

Diese Rente wird mit 5% kapitalisiert =
 $12'206.25 \times 100 : 5 = \text{Fr. } 244'140.$ – oder 81,38%

- b) Aufteilung der Katasterschätzung von Fr. 300'000.--.
- | | | |
|---------------------------|----------------|----------------------------|
| Perren Rudolf, Eigentümer | | |
| des Bodens | 18,62% | oder Fr. 55'860.-- |
| Schmid Peter, | | |
| Baurechtnehmer | <u>81,38%</u> | oder <u>Fr. 244'140.--</u> |
| | <u>100.00%</u> | <u>Fr. 300'000.--</u> |

In allen Fällen gibt es zwei Steuerzahler: Der Grundstückbesitzer und der Gebäudeeigentümer, der die Immobilie erstellen liess.

10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

**Schatzungs-
protokolle
(Form. TC 1,2,3
und 3a)**

Sobald der Gemeindeausschuss die Schätzungsarbeiten beendet hat, beginnt der Registerhalter mit der Erstellung der Schätzungsprotokolle. Sämtliche Formulare werden von der kant. Steuerverwaltung zur Verfügung gestellt, Schätzungsformulare, Gebäude und industrielle Einrichtungen, Grundgüter, Tax- und Kulturarthänderungen TC 3.

**Zustellung der
Schatzungs-
formulare**

Die ausgefüllten Schätzungsformulare sind alljährlich in doppelter Ausführung, datiert und von der Gemeindekommission unterzeichnet, bis spätestens 1. November der kantonalen Steuerverwaltung zuzustellen. Sind in einer Gemeinde keine Änderungen eingetreten, so hat der Registerhalter zwei Formulare (TC 2) mit dem Vermerk „1982 keine Neubauten“ zurückzusenden.

**Entscheid der
kant. Kommission
für die Kataster-
schätzungen**

Die kant. Kommission für die Katasterschätzungen (7 Mitglieder) überprüft die Schätzungen des ganzen Kantons, ordnet zusätzliche Untersuchungen an, nimmt, sofern notwendig, Korrekturen vor und versucht mit allen Mitteln, im ganzen Kanton ausgeglichene Schätzungen zu erreichen. Das von der KKKT unterzeichnete Formular geht zwecks Eintragung in die Eigentümerkarten an den Registerhalter zurück und gilt als Eintragungsbeleg (PJ). Kopie an die Gemeinde. Der

Registerhalter übermittelt die neuen Katasterwerte dem Grundbuchamt gemäß den neuen Richtlinien vom April 2011. Diese Richtlinien wurden vom Service der Grundbuchämter und Geomatik erstellt.

Anzeige an die Eigentümer

Nach Erhalt der von der KKKT genehmigten Schätzungen haben die Gemeindeverwaltungen den Eigentümern die Schätzungsänderungen oder neuen Schätzungen mitzuteilen (Art. 22 des Rgl. vom 06.02.1975), entweder:

- a) durch persönliche Anzeige bei individuellen Schätzungen oder
- b) durch Bekanntmachung im „Amtsblatt“ im Falle einer Teil- oder allgemeinen Revision (Art. 41 Rgl. vom 06.02.1975).

Einsprachefrist

Die Gemeinden und die Eigentümer können innert 30 Tagen nach Ablauf der Frist für die öffentliche Auflage oder nach Empfang der persönlichen Anzeige gegen die Schätzung Einsprache erheben (Art. 35 und 41 des Reglements vom 06.02.1975).

Beschwerdeinstanz

Die Einsprachen sind an die Gemeinde zu richten in der sich die Liegenschaft befindet. Der Gemeinderat hat z.H. der kantonalen Kommission einen Antrag zu stellen. Letztere eröffnet dem Eigentümer einen begründeten Entscheid und setzt die 30tägige Beschwerdefrist an den Staatsrat fest (Art. 35, 36 und 41 des erwähnten Reglements).

Kontrollpflicht für Legendes (vgl. GB und Gemeinden)

In den Gemeinden mit eingeführtem Grundbuch hat der Registerhalter mindestens alle 5 Jahre sein Legende mit derjenigen des Grundbuchamtes zu vergleichen und die notwendigen Änderungen vorzunehmen. Erfolgte Änderungen sind der kant. Steuerverwaltung, Katastertaxen, zu melden.

11. VERFAHREN DER NACHFÜHRUNG HINSICHTLICH DER FLÄCHEN- TAX- UND KULTURARTÄNDERUNGEN IM GRUNDBUCH (Form. TC 3)

(Gemeinden mit eidg. Grundbuch)

Arbeitsverlauf

Obliegenheiten

Der Registerhalter



meldet bis spätestens Ende August dem zuständigen Nachführungsgeometer lt. Weisungen des KVA die vorzunehmenden Flächen- und Kulturartänderungen;

Der Nachf.-Geometer (Grundbuchgeometer)



erstellt das Formular „Anmeldung vorzunehmender Tax- und Kulturartänderungen im Grundbuch“ TC 3. Die ausgefüllten Formulare sind dem kant. Vermessungsamt (Bureau des Kantonsgeometers) zuzustellen;

Das Kantonale Vermessungsamt (KVA)



prüft die Flächen- und Kulturartänderungen, unterzeichnet die Formulare, sofern die Angaben richtig sind und übermittelt sie dem Registerhalter zur Eintragung der Katastertaxen;

Der Registerhalter



überträgt die Katasterschätzungen, zusätzlich in der Kolonne „Bemerkungen“ das Baujahr, und stellt die Formulare dem Grundbuchamt zu. (gem. Richtlinien vom April 2011 der DGBG).



Das Grundbuchamt



nimmt die Eintragung der Änderungen unter Angabe der Beleg-Nr. (PJ) vor und sendet ein Exemplar an den betreffenden Registerhalter zurück;

Der Registerhalter

trägt die Schätzungsänderungen in die Katasterdokumente (Katasterkarten) ein und klassiert die Beleg-Nr. (PJ) in einem besonderen Ordner.

Die neuen Katastertaxen sind sofort nach Erhalt der von der kantonalen Kommission für Katasterschätzungen genehmigten Schätzungsprotokolle (Form. TC 1 und TC 2) auf die Eigentümerkarten einzutragen, damit eine richtige und vollständige Gemeinde- und Kantonssteuerveranlagung des Katastervermögens gewährleistet wird. Dies hat also auch dann zu erfolgen, wenn die grundbuchamtliche Behandlung noch nicht abgeschlossen sein sollte.

11.1 Handänderungen und Auszüge (siehe Kapitel I GB)

- Stand am 31. Dezember**
- a) Für die Steuerberechnung ist der Stand am 31. Dezember maßgebend. Auf dem Steuerregister sind daher keine Veränderungen zu berücksichtigen, die nach diesem Datum eingetreten sind. (Alle Änderungen sind vor dem 31.12. im Grundbuchamt zu erfassen)
 - b) Änderungen hinsichtlich der Katastertaxen sind nur aufgrund eines von der KKKT oder KStV unterzeichneten Beleges und des grundbuchamtlichen Formulars gestattet.
 - c) Katasterauszüge dürfen an Dritte nur gegen Ausweis abgegeben werden; ist die Person nicht bekannt, so sind Beweismittel zu verlangen. Die Auszüge dürfen nur auf amtlichen Formularen erstellt werden. Im weiteren verweisen wir auf Kapitel I GB.

12. REGISTERHALTER UND VERANLAGUNGSBEHOERDE

Auf Anfrage der Steuerhände hat der Registerhalter, für die Berechnung der Steuern, sämtliche Informationen und Daten zu übermitteln (natürliche und juristische Personen sowie der Spezialsteuern)

Amtsgeheimnis Geheimhal- tungspflicht

Wir verweisen noch auf die Bestimmungen von Art. 120 des Steuergesetzes vom 10. März 1976;
„Wer mit dem Vollzug dieses Gesetzes betraut ist oder dazu beigezogen wird, hat über die zu seiner Kenntnis gelangten Verhältnisse der Steuerpflichtigen und über die Verhandlungen in den Behörden Stillschweigen zu bewahren und Dritten den Einblick in amtliche Akten zu verweigern.“

Eine Auskunft gegenüber inländischen Gerichts- und Verwaltungsbehörden ist zulässig, soweit hierfür eine gesetzliche Grundlage im Bundesrecht oder im kantonalen Recht gegeben ist.“

Ausländer

Für Ausländer ist es zweckmässig, unbedingt die Adresse eines Vertreters im Kanton oder wenigstens in der Schweiz zu kennen (auf den Eigentümerkarten (EK) zu vermerken).

13. PFLICHTEN UND AUFGABEN DES REGISTERHALTERS (Pflichtenheft)

Der Registerhalter hat hauptsächlich mit folgenden Dienststellen zusammenzuarbeiten:

1. Grundbuchamt (siehe Kapitel 1)
2. Kantonales Vermessungsamt (siehe Kapitel 1)
3. Kantonale Steuerverwaltung:
 - Sektionen:
 - a) Katasterschätzungen
 - b) Natürliche u. juristische Personen
 - c) Grundstücksgewinnsteuer
 - d) Erbschafts- und Schenkungssteuer
 - e) Inkasso und Spezialsteuern
 - f) Sektion Verrechnungssteuer
 - g) Steuerinspektorat
4. Kantonales Meliorationsamt
5. Amt für Landwirtschaft (Flächenbeiträge)
6. Baudepartement (Expropriationen, Unterhalt usf.)
7. Kantonale Ausgleichskasse (AHV)

Zusammenarbeit mit der kantonalen Steuerverwaltung

1. Er führt jährlich ein Verzeichnis über die dauernden Änderungen der bebauten und unbebauten Liegenschaften in der Gemeinde (in Zusammenarbeit mit der zuständigen Stelle der Gemeinde),
2. er nimmt jedes Jahr mit der Schatzungskommission der Gemeinde die Katasterschätzung der Neu- und Umbauten vor,
3. er erstellt jährlich auf den 1. November die Neuschätzungen der Grundstücke (Form. TC 1 und 2) z.H. der kantonalen Steuerverwaltung, Katasterschätzungen,
4. nach Genehmigung und Erhalt der neuen Katastertaxe durch die KKKT eröffnet er diese Schätzung den Eigentümern,
5. er nimmt die Eintragung der neuen Kataster- und Steuerwert vor:
 - a) auf den Legendekarten (Form. 1 und 2) und
 - b) auf den Eigentümerkarten (Form 3/Kapitel),
6. bei Einsprachen:

Studium der Akten, Ausarbeiten einer Vormeinung durch die Gemeinde und Teilnahme an der Ortsschau mit der Delegation der KKKT,
7. Überprüfung und evtl. Ergänzung des Steuerregisters der natürlichen Personen für den Kanton (vgl. steuerbare Grundstücke gemäß Kapitelkarten mit EDV-Register),
8. Überprüfung und evtl. Ergänzung des Steuerregisters der natürlichen Personen für die Gemeinde (vgl. Ziffer 7 hievov),
9. Überprüfung und evtl. Ergänzung des Steuerregisters der juristischen Personen laut jährlichem Kreisschreiben der zuständigen Dienststelle (vgl. Ziffer 7 und 8 hievov),

10. er meldet alle Jahre auf den 1. März den Bestand der Grundstücke der nicht in der Gemeinde wohnsässigen Personen (Auswärtige). Für Steuerpflichtige, die ihren Wohnsitz nicht im Kanton haben, sind keine Mitteilungen zu machen (also nicht an andere Schweizer Kantone oder ins Ausland),
11. in den Gemeinden mit dem eidg. GB meldet er alljährlich gemäß schriftlicher Aufforderung des kant. Vermessungsamtes (KVA) die Tax- und Kulturartänderung dem zuständigen Nachführungsgeometer.
Er trägt anschließend die Katasterschätzung (und in der Kol. „Bemerkungen“ das Baujahr) ein und leitet dieses Form. TC 3 an das Grundbuchamt weiter (vgl. Pflichtenheft GB / KVA Ziffer 7),
12. er erstellt persönlich ein Form. TC 3 „Anmeldung vorzunehmender Tax- und Kulturartänderung im Grundbuch“, wenn ausschließlich die Katastertaxe geändert hat, also ohne Änderung der Fläche, und stellt dies direkt dem Grundbuchamt zu (gem. Richtlinien April 2011 DGBG)
13. die Weisungen der Sektion Grundstückgewinnsteuer sind genau zu beachten,
14. die Weisungen der Sektion Erbschafts- und Schenkungssteuer sind strikte zu befolgen.
15. Zusammenarbeit mit der Gemeindesteuerabteilung:
 - a) Auf Anfrage arbeitet er in der kommunalen Steuerkommission mit, nimmt an den Sitzungen teil und erteilt alle zweckdienlichen Auskünfte hinsichtlich Einkommen und Vermögen der Steuerpflichtigen seiner Gemeinde ;
 - b) Zusammenarbeit mit anderen kommunalen Steuerkommissionen für Steuerpflichtige, die nicht in seiner Gemeinde wohnhaft sind, jedoch dort Liegenschaften besitzen;
 - c) er ist für ein gutes Einvernehmen mit dem Vorsitzenden der kommunalen Steuerkommission sowie mit dem Bezirksdelegierten besorgt.

Schlussfolgerungen

Der Registerhalter hat die Obliegenheiten seines Amtes gewissenhaft und rasch gemäß den bestehenden Gesetzen, Dekreten, Verordnungen und Reglementen sowie nach den Weisungen der Aufsichtsorgane zu erfüllen. Er hat die Interessen der Gemeinde, des Kantons und des Bundes zu wahren und seine Tätigkeit als Registerhalter, bzw. Stellvertreter, immer gerecht und gewissenhaft auszuüben. Er steht den Grundeigentümern für Auskünfte zur Verfügung und hält sich genau an das Amtsgeheimnis.

Wir empfehlen allen Registerhaltern, sich strikte an diese Anleitungen zu halten, denn nur so ist eine erfolgreiche und gute Zusammenarbeit im gegenseitigen Interesse möglich.

14. SCHATZUNGSWEISUNGEN DER KKKT

GEBÄULICHKEITEN

I. Gebäudearten und Zuständigkeit der Kommissionen

Das Reglement betreffend die Katastertaxen bestimmt, dass die Bewertung der Gebäulichkeiten, mit Ausnahme der industriellen Anlagen, aufgrund der von der Kantonalen Kommission erteilten Weisungen, durch die Gemeindekommission vorzunehmen ist.

Zur Vermeidung von Missverständnissen geben wir nachstehend das Verzeichnis der Liegenschaften bekannt, welche durch die Gemeindekommission zu schätzen sind sowie eine Liste der industriellen Anlagen, die von den Industrie-Experten bewertet werden (Art. 13, Regl. 06.02.1975).

Art. 2 des Reglements vom 06. Februar 1975 sieht vor, dass die integrierenden Bestandteile, die der Produktion dienenden Installationen und Maschinen, die zugehörigen Nutzungsrechte, Lasten und Dienstbarkeiten in der Katasterschätzung der Liegenschaften inbegriffen sind.

A. Von der Gemeinde-Schätzungskommission sind zu schätzen:

1. Einfamilienhäuser, Villen und Chalets
2. Zwei- bis Vierfamilienhäuser
3. Mietshäuser, sozialer Wohnungsbau
4. gemischte gewerbliche Bauten (Geschäfte, Büros, Kinos, mit oder ohne Wohnungen)
5. öffentliche Bauten (Spitäler, Sanatorien, Kliniken, Heime für Betagte und Behinderte, Pensionate)
6. Schulhäuser, Bürger- und Gemeindesäle, Kirchen und Klöster, Theatersäle und Pfarreizentren, Jugendheime
7. Hotels, Pensionen, Restaurants (Gaststätten)
8. Garagen, Werkstätten, Depots, Werk- und Lagerhallen
9. landwirtschaftliche Bauten, Bauten auf Maiensässen, Gemeinschaftsstallungen, Scheunen, Stadel, Speicher und Ställe, Einstellräume, Garten- und Rebhäuser
10. Baurechte, Privatquellen (ohne Thermalquellen), Campingplätze und deren Einrichtungen, Privatbäder
11. gewerbliche Einrichtungen, Bäckereien, Metzgereien, mech. Werkstätten, Schreinereien und Sägereien, Weinkellereien, Weinbehälter, Bosaries, Weintanks und Holzfässer, Zisternen, Benzintanks. Benzinabgabestellen (Tanksäulen) usf.
12. Photovoltaikanlagen auf handwerklichen und privaten Gebäuden. (Installationen, die weniger als 10'000 KW/H produzieren, müssen nicht geschätzt werden. Dasselbe gilt für Stockwerkeinheiten (z.B. 5 STWE = Total 50'000 KW/H entspricht 10'000 KW/H pro Einheit = also keine Schätzung).

B. Anlagen die von den Experten der Kantonalen Kommission geschätzt werden:

1. Kraftwerkanlagen
2. Hochspannungsleitungen
3. Verteilernetze der Elektrizitätswerke
4. Industrie- und Fabrikanlagen (ohne Handwerk)
5. Sekundärbahnen
6. Luftseilbahnen, Sessel- und Gondelbahnen sowie Skilifte
7. große Einkaufszentren
8. Thermalquellen
9. Kies- und Betonwerke, Steinbrüche mit großen Installationen
10. Teeraufbereitungsanlagen
11. große Tiefkühlanlagen (Lagerräume)
12. Buchdruckereien (ohne Kleinbetriebe)
13. ARA, Abwasserreinigungsanstalten
14. Kehrlichtverbrennungsanlagen
15. Sportzentren, Tennis, Badeanstalten, Kunsteisbahnen, Sportstadien usw.
16. Industrielle Photovoltaikinstallationen

Eine klare Unterleitung, welche Anlagen von der Gemeindegewertungskommission zu bewerten oder von den Experten zu schätzen sind, ist nicht immer einfach. Grundsätzlich sind kleinere handwerkliche Einrichtungen, wie Bäckereien, Metzgereien, Schreinereien, Zimmereien usw., von der Gemeindegewertungskommission zu schätzen.

Dagegen sind Grossbetriebe, bei denen Einrichtungen gleicher Art bereits in anderen Gemeinden bestehen, der Kantonalen Kommission zu melden. Im Zweifelsfalle wende man sich an das Sekretariat der Kantonalen Kommission (KKKT).

II. Schätzungsgrundlagen für bebaute Grundstücke

1. Verkehrswert

Zur Festsetzung des Verkehrswertes eines Grundstückes wird zum Bauwert der Liegenschaft der Bodenwert (überbaute Fläche) hinzugerechnet.

Der anlässlich eines Liegenschaftsverkaufes im Vertrag festgehaltene Betrag dient als Anhaltspunkt für die Berechnung des Verkehrswertes.

2. Kubikmeterpreis

Dieser Preis gilt als Grundlage für die kubische Berechnung laut Normen SIA Nr. 116. Die Ansätze wurden für alle Bauarten entsprechend der Ausführung und dem Bauzustand festgesetzt.

Die Gebäulichkeiten wurden wie folgt unterteilt:

1. Einfamilienhäuser, Villen und Chalets
2. Zwei- bis, Vierfamilienhäuser
3. Mietshäuser (inkl. Soz. Wohnungsbau)
 - a) Bauten mit mehr als 4 Wohnungen (StWE / Appartementswohnungen)
4. gemischte gewerbliche Bauten (Geschäfte, Büros, Kinos, mit oder ohne Wohnungen)

5. öffentliche Bauten (Spitäler, Sanatorien, Kliniken, Heime für Betagte und Behinderte, Pensionate)
 6. Schulhäuser, Bürger- und Gemeindesäle, Kirchen und Klöster, Theatersäle und Pfarreizentren und Jugendheime
 7. Hotels, Pensionen, Restaurants (Gaststätten)
 8. Garagen, Werkstätten, Depots, Werk- und Lagerhallen,
 9. landwirtschaftliche Bauten, Bauten auf Maiensässen, Gemeinschaftsstallungen, Scheunen und Ställe, Stadel, Speicher, Einstellräume, Garten- und Rebhäuser.
3. Wert der überbauten Grundstücke
 Es wurde eine genaue Statistik der in den Jahren 1972, 1973 und 1974 getätigten Liegenschaftsverkäufe erstellt.
 Diese Werte gelten als Anhaltspunkte für die Schätzungsberechnung.
4. Der Kapitalisationssatz
 Dieser Satz ändert je nach Art der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bauart, der Zweckbestimmung und dem Zustand.
- a) Einfamilienhäuser und Villen (Tab.1) und 2- bis 4- Familienhäuser (Tab.2)
 Wird hier dem Mietertrag Rechnung getragen, so wird ein Kapitalisationssatz von 6% berücksichtigt. Die Vorteile, allein in einem Haus zu wohnen, gepflegter Umschwung usf., rechtfertigen für diese vermehrten Annehmlichkeiten den Ansatz von 5%.
 Grundsätzlich entspricht bei Einfamilienhäusern der Ertragswert dem Verkehrswert. Der Ertragswert wird nur dann berücksichtigt, wenn der Bodenwert (überbaute Fläche) 30 % des Gesamtwertes übersteigt.
- b) Mietshäuser (Tab 3)
 Der Ansatz beträgt hierfür 6.5% gemäß folgender Berechnung.
- | | | |
|---|-----------------------------|--|
| - Hyp. Zins 1. Rang | | 60% zu 3.5% |
| - Hyp. Zins 2. Rang | | 40% zu 4.0% |
| <u>ergibt:</u> | $\frac{60 \times 3.5}{100}$ | = 2.10 % |
| | $\frac{40 \times 4.0}{100}$ | = $\frac{1.60 \%}{3.70 \%}$ = gem. Hyp. Zinssatz |
| - Nettozins | | 3.70 % |
| - Unterhalts-, Betriebs- u. Verwaltungskosten | | 1.60 % |
| - Rückstellungen | | 0.80 % |
| - Mietzinsrisiko | | 0.20 % |
| Kapitalisierungssatz | | 6.30 % = aufgerundet <u>6.50 %</u> |

Dieser für den Eigentümer günstige Satz wird für alle Mietshäuser berechnet.

- c) Gemischte gewerbliche Bauten und Mietshäuser (Tab. 4)
(sofern ca. 50 % Geschäft und 50 % Privatwohnungen)

Kapitalisationssatz 6.5 – 8.5 % in Berücksichtigung der höheren Unterhaltskosten und der Abschreibung.
Höherer Zinssatz und in der Regel größere Unterhaltskosten für Geschäfte.

- d) Garagen usf. (Tab.8)

Privatgaragen werden nur nach dem Verkehrswert berechnet. Dagegen ist bei der Bewertung von Werkgaragen dem Ertragswert Rechnung zu tragen.
Der Kapitalisationssatz beträgt 6 %
Der monatliche Mietertrag beläuft sich auf Fr. 80.– bis Fr. 150.– pro Garagebox.

5. Ertragswert (Art. 4 und 6 Regl. vom 06.02.1975 / 03.11.1976)

Der Ertragswert wird berechnet indem die Bruttozinsen der Liegenschaft kapitalisiert werden.

Der Ertrag einer Liegenschaft ergibt sich aus dem Bruttoertrag, den Miet- und Pachtzinsen oder dem Nutzungswert.

Der Mietertrag stellt die einkassierten Mietzinsen dar, ohne die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, Wasser, Gemeinschaftsbeleuchtung, Abwasserreinigung udgl. Werden Liegenschaften oder Teile davon vom Eigentümer selbst benützt, so ist ein Mietertrag zu berücksichtigen, der ordentlicherweise bei Vermietung an Dritte erzielt werden könnte.

Bei Bauten des sozialen Wohnungsbaus sind die Zinszuschüsse (Subventionen) der Gemeinde, des Kantons und des Bundes zu den Mieterträgen hinzuzurechnen.

6. Mietertrag

Für Mietshäuser wird den Mietertrag aufgrund eines Fragebogens, der vom Eigentümer verlangt wird, genau ermittelt.

Alle Details, wie Baubeschrieb, Anzahl Wohnungen und Zimmer, Ausführung sowie die jährlichen Mieterträge (ohne die hievor erwähnten Nebenkosten), sind aus diesem Formular ersichtlich.

Bei Spezialvergünstigungen für die Festsetzung der Miete von Familienangehörigen, Freunden usf., ist den ortsüblichen Verhältnissen Rechnung zu tragen.

III. Besondere Bestimmungen

1. Ferienchalets

Die Ferienchalets, die zum ganzjährigen Aufenthalt eingerichtet sind, werden wie Familienhäuser geschätzt.

Sind diese Chalets nur während der Sommersaison bewohnbar, so ist ein Abschlag von 15 % des Verkehrswertes vorzunehmen.

2. Maschinen und Einrichtungen (inkl. Photovoltaikanlagen) in Liegenschaften, die von der Gemeindekommission geschätzt werden

Vor der allgemeinen Revision (1976) werden die Maschinen und Einrichtungen (inkl. Photovoltaikanlagen) zum mittleren Baukostenindex der Jahre 1972, 1973 und 1974 von 511 Punkten berechnet, d.h.:

Im Jahr 1972	468.30
Im Jahr 1973	512.70
Im Jahr 1974	<u>553.10</u>

Mittlerer Baukostenindex $1'534.10 : 3 = \underline{511.36}$, abgerundet 511

Zuerst ist die Berechnung mit dem Baukostenindex von 511 vorzunehmen und dann die normale Abschreibung von 15 %.

Der objektive Wert der gebrauchsfähigen Betriebseinrichtungen darf nicht unter 25 % des indexierten Wertes zu stehen kommen.

Ab 1977 werden die Katasterwerte der Installationen und Produktionsmaschinen auf dem gleichen Prinzip aber ohne Abschreibungen fortgesetzt.

Investitionskosten: Fr. 2'000'000

Baukostenindex der Stadt ZH für 2015: **1053**

Katasterwert:
$$\frac{\text{Fr. 2'000'000.--} \times 511}{1053} = \text{Fr. 1'160'493.--}$$

3. StWE (Stockwerkeigentum) Schätzungsverfahren

Liegenschaften im StWE werden wie andere Grundstücke geschätzt. Die Aufteilung der Katasterschätzungen erfolgt entsprechend den Stockwerkeigentumsanteilen.

Für diese Liegenschaften wird der Verkehrswert dem Ertragswert gleichgestellt.

a) Neubauten

Sobald die Stockwerkeigentumsanteile festgesetzt sind, wird die Aufteilung des Schätzungswertes (von Grundstück und Gebäude) gemäß den Wertquoten vorgenommen.

Sind mit einer Liegenschaft feste Installationen und Maschinen geschätzt, so ist die betreffende Katastertaxe dem jeweiligen Eigentümer aufzutragen; das gleiche Verfahren gilt ebenfalls für besondere Einrichtungen.

b) Ältere Gebäulichkeiten

Die Begründung des StWE erfolgt allgemein unter Angabe der Wertquotenanteile, ohne Berücksichtigung des wirklichen Wertes für jeden Stockwerkeigentümer.

In diesem Fall hat die Gemeindekommission die Katastertaxe für jedes StWE getrennt festzusetzen, wie bei einem Neubau.

Art. 29 des Reglements vom 06. Februar 1975 sieht vor:

„Wenn in einem Gebäude die verschiedenen Stockwerke oder bestimmte Teile mehreren Eigentümern gehören, so nimmt die Kommission die Schätzung des ganzen Gebäudes vor.

Der Gemeindeausschuss bestimmt den Anteil eines jeden Eigentümers.

4. Baurechte (selbständige und dauernde Rechte)
(vgl. Kapitel II, Ziffer 9, Seite 75 und 76)

IV. Bezeichnung der verschiedenen Bauausführungen (Bauarten)

a) Primitiv

Ohne Wasser- und Stromanschlüsse, keine Isolation, keine Heizung, Gemeinschafts- WC außerhalb der Wohnung.

b) Einfach

Wasser und Strom vorhanden, ungenügende Isolation, Ofenheizung, eigenes WC

c) Mittelmäßig

Wasser, Strom und Kraft vorhanden, genügende Isolation, Einzelofen oder Zentralheizung, einfache WC und Bad, elektr. oder Gasboiler.

d) Gut

Wasser, Licht und Kraftstrom vorhanden, gut Wärme- und Schallisolation, Zentralheizung, allgemeine Warmwasserinstallationen, WC und Bad, Dusche und Bidet, gut und geräumige Raumeinteilung.

e) Luxus oder sehr gut gepflegt

Wasser, Licht und Kraftstrom vorhanden, sehr gute Wärme- und Schallisolation, Zentralheizung und Warmwasserinstallation, getrenntes WC und Bad, Dusche und Bidet.

Gepflegte Einrichtung und Verkleidung, sehr gute Raumeinteilung.

V. Bezeichnung der verschiedenen Bauzustände

- a) Schlecht
Baufällige, ganz schadhafte Gebäude, kaum bewohnbar.
Gerissene Mauern, schlechter Verputz; schadhaftes Dach, gerissene Decken und Wände; abgenützte Schreinererelemente und Böden, einfache sanitäre, elektrische und Heizungsinstallationen; Malerarbeiten in schlechtem Zustand.
- b) Mittelmäßig
Genügend unterhalten und bewohnbar.
Mauern in gutem Zustand, inkl. Bedachung sowie Innendecken und Wände; Schreinererelemente und Böden abgenützt, jedoch repariert; gute sanitäre, elektrische und Heizungsinstallationen, annehmbare Malerarbeiten.
- c) Gut
Gepflegter Unterhalt oder renoviert.
Mauern, Dach, Decken und Wände, Schreinererelemente und Böden sowie sanitäre, elektrische und Heizungsinstallationen in sehr gutem Zustand.
- d) Neu
Alle Gebäude, die in den letzten 10 Jahren gebaut wurden, gelten als Neubauten (ab 1967-1976, d.h. für die allg. Rev. 75/76)



Katasterwerte der allgemeinen Revision per 1.1.75 (77)

In Berücksichtigung des Baukostenindexes der Stadt Zürich der Jahre 1972 (468), 1973 (513) und 1974 (553) Total 1534:3 = 511 P.

J A H R	BAUKOSTENINDEX		KATASTERWERTE NACH ERFOLGTER ABSCHREIBUNG	
			Gebäude 5% Abschr. des jew. Restbetrages	Masch. und Inst. 15% Abschr. des jew. Restbetrages
1975	526		100%	100%
1974 Rev.	553		95.00	85
1973 Rev.	513	511	90.25	72.2
1972 Rev.	468	}	85.73	61.3
1971	424		81.45	52.1
1970	379		77.38	44.2
1969	338		73.51	37.5
1968	325		69.83	31.8
1967	321		66.34	27
1966	319		63.82	25
1965	311		59.87	25
1964	300		56.88	25
1963	281		54.04	25
1962	259		51.33	25
1961	240		43.77	25
1960	223		46.33	25
1959	216		44.01	25
1958	213		41.81	25
1957	212		39.72	25
1956	204		37.74	25
1955 Rev.	198		35.85	25
1954 Rev.	194	197	34.06	25
1953 Rev.	199	}	32.36	25
1952	283		30.74	25
1951	191		30.00	25
1950	181		30.00	25
1949	192		30.00	25
1948	196		30.00	25

1947	189	30.00	25
1946	171	30.00	25
1945	162	30.00	25
1944	156	30.00	25
1943	150	30.00	25
1942	143	30.00	25
1941	125	30.00	25
1940	112	30.00	25
1939	100	30.00	25

Min. Restbetrag - Gebäude: 30% für 1951 und frühere Jahre (KW-Anlagen 35%)
- Masch. und Inst.: 25% ab 1966 und frühere Jahre

z.B. 1 Werkhalle erstellt 1969, Baukosten Fr 341'000.--
Fr 341'000 : 338 x 511 = Fr 515'535 x 73.55% Katastertaxe Fr 378'970.--

z.B. Maschinen und Installationen von 1970 Fr 448'810.--
Fr 448'810:379 x 511= Fr 605'123 x 44.2% Katastertaxe Fr 267'464.--

KANTONALE KOMMISSION FUER DIE
KATASTERSCHATZUNGEN

ABKUERZUNGEN

Art.	Artikel der Reglemente und Gesetze
B	Beleg (PJ)
BD	Baudepartement
BR	Baurecht
BG	Bundesgericht
BStKo	Bezirkssteuerkommission
EG	Einführungsgesetz
EK	Eigentümerkarten (Nr. 1 und 2 „Legende“, Nr. 3 „Kapitel“)
EV	Eidgenössische Vermessung
FD	Finanzdepartement
FG	Finanzgesetz
GB	Grundbuch
GBA	Grundbuchamt (Brig, Leuk, Sitten, Martinach u. Monthey)
GZ	Güterzusammenlegung
KBD	Kantonales Baudepartement
KKKT	Kantonale Kommission für die Katasterschätzungen
KStV	Kantonale Steuerverwaltung
KT	Katastertaxe (-Schätzung)
KVA	Kantonales Vermessungsamt
MA	Meliorationsamt
OR	Obligationenrecht
PEWAL	Propagandastelle für Erzeugnisse der Walliser Landwirtschaft
RDGB	Rechtsdienst des Grundbuches
Regl	Reglement vom 02.04.1969 betreffend die Steuerregisterhalter Reglement vom 14.10.1955 betr. die Revision der Tatastertaxen Reglement vom 25.05.1937 über die Nachführung des Grundbuchs -vermessungswerke
Rgh	Registerhalter
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein
StG	Steuergesetz vom 10. März 1976
StWE	Stockwerkeigentum
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch