Steuerverwaltung
Grundsteuern
Liegenschaften

Thurgau

Weisungen des zuständigen Departementes

zur Verordnung des Regierungsrates über die Steuerschätzung der Grundstücke (SchäV)

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 5

1 Begriff 5
1. Gegenstand der Bewertung 5
2. Grundstücke 5
3. Selbständige und dauernde Rechte 5
4. Bergwerke 6
5. Miteigentumsanteile 6
6. Mit dem Grundstück verbundene Nutzungsrechte 6
7. Fahrnisbauten 6
8. Pflanzen 6
10. Sonderfälle 6

2 Umfang der Schätzung 7
1. Zivilrechtliche Unterscheidung 7
2. Bestandteile 7
3. Zugehör 7

3 Gesamthafte Neuschätzung 7
1. Rollende Neuschätzung 7
2. Verteilung der Neuschätzungen 8

4 Neuschätzung auf Antrag 8
1. Geltungsbereich 8
2. Verpflichtung 8
3. Kompetenz 8

5 Neuschätzung von Amtes wegen 8
1. Geltungsbereich 9

6 Liegenschaftenschätzer 10
1. Organisation 10
2. Einteilung der Grundstücke 10
3. Sachliche Zuständigkeit 10

7 Weisungsrecht 11

8 Durchführung der Schätzung 11
1. Organisation und Einsatzplanung 11
2. Ausstand 11
3. Schweigepflicht 11

9 Schätzung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke 11

11 Verfahren 12
1. Art 12
2. Durchführung der Verhandlung 12
3. Begründung 12

II. SCHÄTZUNG NICHTLANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE 12

12 Verkehrswert 13
1. Begriff 13
2. Wertbildende Faktoren 13
3. Bestimmung durch Ertrags- und Realwert 13
4. Kaufpreis und Preisvergleich 13
5. Ausnahmepreise 14

6. Landbewertung ... 14
7. Verkehrswertformel ... 15
8. Grundstücke im Baugebiet ... 15
9. Grundstücke ausserhalb des Baugebietes ... 15
10. Zonenfremd genutzte Grundstücke ... 15
11. Strand- und Badehäuser ... 15
12. Zonenübergreifende Parzellen ... 16
13 Ertragswert ... 16
1. Ertragswertformel ... 16
2. Bestimmung des Kapitalisierungssatzes ... 16
3. Mietwert ... 17
4. Mietertrag ... 17
5. Ableitung aus der Nutzfläche ... 17
6. Ableitung aus dem Umsatz ... 17
14 Realwert ... 18
1. Landwert ... 18
2. Zustandswert ... 18
3. Neubauten ... 18
4. Umbauten ... 18
5. Zusatzinvestitionen Dritter ... 18
6. Abbruchgebäude ... 19
7. Stockwerkeigentum ... 19
8. Baurecht ... 19
9. Dauerbauten auf fremdem Boden ... 20
10. Fahrnisbauten ... 20
11. Industrielle Grundstücke ... 21
12. Historische Bauten ... 21
13. Umgebung ... 22
14. Baunebenkosten ... 22
15 Gewichtung ... 22
1. Gewichtungsfaktor ... 22
2. Wochenend- und Ferienhäuser ... 22
3. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum ... 24
4. Gewerbe ... 24
16 Geschäftshäuser und Gewerbebetriebe ... 24
1. Realwertberechnung ... 24
2. Ertragswert ... 24
3. Gewichtung ... 24
4. Ermittlung der Mietwerte ... 24
5. Wasserkraftanlagen ... 25
17 Industriebauten ... 26
1. Begriff ... 26
2. Bewertung ... 26
3. Verkehrswert durch Punktierung des Realwertes ... 26
4. Verkehrswert, ermittelt aus Real- und gewichtetem Ertragswert ... 27
18 Mehrfamilienhäuser ... 27
1. Grundsatz ... 27

2. Mietertrag 27
3. Kapitalisierungssatz 27
4. Ertragswert 27
5. Verkehrswert 28
19 Unüberbautes Land 28
1. Begriff 28
2. Ausnahmepreise 28
3. Im Baugebiet 28
4. Ausserhalb des Baugebietes 28
5. Land mit Bauverbot/-beschränkung 29
6. Seegrund, private Seen, Weiher oder Fliessgewässer 29
7. Privatstrassen und -wege 29
20 Ertragswert 30
21 Ermittlung des Ertragswertes 30
21a Verkehrswert 30
30 Genehmigungsvermerk 31

Thurgau

Weisungen des zuständigen Departementes

zur Verordnung des Regierungsrates über die Steuerschätzung der Grundstücke (SchäV)

vom 24. November 1992; revidiert 1. Januar 2024

I. Allgemeine Bestimmungen

1 Begriff

§ 1 Gegenstand der Bewertung sind die Grundstücke im Sinne von Artikel 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

1. Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung sind:
- die Grundstücke (überbaut oder unüberbaut);
- die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte;
- die Bergwerke;
- die Miteigentumsanteile an Grundstücken, insbesondere das Stockwerkeigentum;
- die mit dem Grundstück verbundenen Nutzungsrechte.

2. Grundstücke

Man versteht darunter einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche. Der Begriff umfasst auch die Bestandteile wie Bauten, Pflanzen, Quellen und Grundwasser (Art. 642, 667, 704 ZGB), jedoch unter Ausschluss der Fahrnisbauten (Art. 677 ZGB) sowie der Fahrnispflanzen (Art. 678 ZGB).

3. Selbständige und dauernde Rechte

Darunter sind dingliche Rechte zu verstehen, die im Grundbuch (durch ein spezielles Grundbuchblatt) verselbständigt werden und die gleichzeitig als Last auf einem anderen Grundstück ruhen. Im Unterschied zu den gewöhnlichen Dienstbarkeiten sind sie weder zugunsten eines bestimmten (herrschenden) Grundstückes noch zugunsten einer bestimmten Person errichtet, sondern selbständig. Das bedeutet, dass über sie wie über andere Grundstücke verfügt werden kann. Sie sind zudem dauerhaft, d.h. das Recht muss auf mindestens 30 Jahre errichtet werden (Beispiel Baurecht, Quellenrecht, Wasserverleihungsrecht, Ausbeutungsrecht, Weiderecht u.a.).

4. Bergwerke

Auf dem Kantonsgebiet Thurgau existieren keine Bergwerke.

5. Miteigentumsanteile

Stockwerkeigentum Art. 712 ZGB). Im Steuerrecht gilt grundsätzlich jede Form von Eigentum (Allein-, Gesamt- oder Miteigentum) an Grundstücken als Grundeigentum, d.h. der Gesamt- oder Miteigentümer wird für seinen Anteil am Grundstück steuerlich gleich behandelt wie der Alleineigentümer. Deshalb wird der Stockwerkeigentümer in Lehre und Rechtsprechung konsequent als Grundeigentümer behandelt (BGE 103 Ia 107).

6. Mit dem Grundstück verbundene Nutzungsrechte

Diese können nicht als "selbständige und dauernde Rechte" in das Grundbuch aufgenommen werden, weil sie mit dem herrschenden Grundstück verbunden, also nicht verselbständigt sind (Realrechte).
Verwendet jemand zu einem Bau auf seinem Boden fremdes Material oder eigenes Material auf fremdem Boden, so wird es Bestandteil des Grundstückes (Art. 671 ZGB, Akzessionsprinzip).

7. Fahrnisbauten

Der Bestand von Fahrnisbauten wird nicht in das Grundbuch eingetragen (Art. 677 ZGB).

8. Pflanzen

Pflanzen gelten grundsätzlich als Bestandteile des Grundstückes, mit dem sie verbunden sind. Sie gehören daher dem Grundeigentümer. Vorausgesetzt ist wie bei den Bauten, dass die Verbindung mit der Erde eine feste und dauernde ist. Wie es Fahrnisbauten gibt, kann es aber auch Fahrnispflanzen geben, die eines gesonderten Eigentums fähig sind. Darunter fallen insbesondere Pflanzen einer Baumschule, die zur Veräusserung bestimmt sind. Solche Fahrnispflanzen sind nicht zu schätzen.

Einen Sonderfall können vom Pächter erstellte Anlagen (Obst, Reben etc.) darstellen. Zivilrechtlich gehören sie dem Grundeigentümer und müssen daher als Bestandteil seines Eigentums geschätzt werden, auch wenn sie wirtschaftlich dem Pächter zuzurechnen sind (Bilanz).

10. Sonderfälle

Zu erfassen, aber nicht zu schätzen sind Objekte von steuerbefreiten Subjekten.

Gemäss den Bundesgerichtsentscheiden 2C 510/2017 und 2C 511/2017 stellt eine aufgeständerte Photovoltaikanlage (PVA) Mobiliar dar und darf bei einer Immobilienbewertung nicht berücksichtigt werden.

2 Umfang der Schätzung

§ 2 Bestandteile und Einrichtungen, die zum Grundstück gehören, werden mit diesem zusammen bewertet.

1. Zivilrechtliche Unterscheidung

Massgebend ist die zivilrechtliche Unterscheidung zwischen Bestandteil und Zugehör (Art. 642 Abs. 2 und 644 Abs. 2 sowie 645 ZGB).

2. Bestandteile

Bestandteile sind körperliche Gegenstände, die durch äussere (bauliche) und innere (wirtschaftliche) Verbindung mit der Hauptsache (Grundstück oder Gebäude) eine sachliche Einheit bilden und deshalb ohne Verminderung des Gebrauchs- oder Tauschwertes der Hauptsache von dieser nicht abgetrennt werden können oder die nach ortsüblicher Auffassung zum Bestande der Hauptsache gehören. Sie sind daher bei der Ertrags- und Verkehrswertberechnung zu berücksichtigen.

Durch den Mieter eingebaute, feste Einrichtungen oder Einbauten werden zu Gebäudebestandteilen.

Bsp.: Lifte, Schwedenöfen, Klimaanlagen, Einbauschränke etc.

3. Zugehör

Zugehör, jedenfalls soweit es sich um Sachzugehör nach Art. 644 ZGB handelt, kann nicht als realer oder investierter Wert in die Grundstückschätzung (Ertrags- und Realwert) einbezogen werden, auch wenn sie im Grundbuch als solche angemerkt ist. Dagegen hat die Ausstattung eines Schätzungsobjektes mit zweckmässiger und neuzeitlicher Zugehör indirekt Rückwirkungen auf den Ertrag und die Renditen und damit auch auf den Wert der Hauptsache.

Bsp.: Ordentliches, bewegliches Mobiliar, Hotelmobiliar, in der Regel Maschinen, die der gewerblichen Produktion dienen.

3 Gesamthafte Neuschätzung

§ 3 [1] Jedes nichtlandwirtschaftliche Grundstück im Sinne von § 1 wird in der Regel spätestens nach 15 Jahre gesamthaft neu geschätzt.

[2] Die Frist beginnt ungeachtet einer späteren Eröffnung in jenem Zeitpunkt zu laufen, in welchem die letzte gesamthafte Neuschätzung tatsächlich durchgeführt worden ist.

1. Rollende Neuschätzung

Diese Verordnung geht vom Prinzip der rollenden Neuschätzung aus. Dies bedeutet, dass jedes nichtlandwirtschaftliche Grundstück individuell in der Regel spätestens 15 Jahre nach der letzten Generalrevision gesamthaft neu geschätzt wird.

2. Verteilung der Neuschätzungen

Die Steuerverwaltung ordnet die regelmässige Verteilung der Neuschätzungen über den Kanton und innerhalb der Gemeinden.

4 Neuschätzung auf Antrag

§ 4 Der Steuerpflichtige ist berechtigt, bei ausserordentlichen und wesentlichen Verhältnissen, die bei der letzten Schätzung noch nicht berücksichtigt worden sind, eine Neuschätzung zu verlangen, insbesondere

1. bei einer Umzonung;
2. wenn bei einem vermieteten Grundstück die Mietzinseinnahmen seit mindestens einem Jahr unter 75 % der bei der Schätzung des Ertragswertes angenommenen Einnahmen gesunken sind;
3. bei neuen schwerwiegenden Immissionen.
4. wenn der bei der Handänderung unter unabhängigen Dritten bezahlte Kaufpreis unter dem steuerlichen Verkehrswert liegt.

1. Geltungsbereich

Die Weisungen zu § 5 gelten sinngemäss.

2. Verpflichtung

Der Antrag auf eine Neuschätzung ist kein Wiedererwägungsgesuch. Die Veranlagungsbehörde ist daher bei erfüllten formellen Voraussetzungen verpflichtet, auf den Antrag einzutreten. Gegen Entscheide über Anträge auf Neuschätzung ist das Rechtsmittel der Einsprache einzuräumen.

3. Kompetenz

Über die Vornahme einer Neuschätzung entscheidet die Abteilung Grundsteuern.

5 Neuschätzung von Amtes wegen

§ 5 Eine Neuschätzung ist von Amtes wegen vorzunehmen,

1. **wenn ein als Einheit geschätztes Grundstück durch eine Handänderung aufgeteilt worden ist;**
2. **wenn ein Grundstück neu dem Baugebiet oder dem Nichtbaugebiet zugewiesen worden ist;**
3. **bei wesentlichen wertvermehrenden Um-, An- oder Neubauten;**
4. **wenn land- oder forstwirtschaftlich eingeschätzte Grundstücke der bisherigen Bewirtschaftungsart dauernd entfremdet worden sind;**
5. **wenn bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in wesentlichem Ausmass eine Umstellung auf Intensivkulturen erfolgt oder diese erheblich vermehrt oder vermindert worden sind;**
6. **wenn Bauten durch Brand oder Abbruch untergegangen sind;**
7. **wenn die Gründe, die nach § 4 Ziffern 2 und 3 zu einer Neuschätzung Anlass gegeben haben, weggefallen sind.**
8. **wenn bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eine Wertveränderung wesentlichen Ausmasses aufgrund einer Änderung der „Anleitung zur Verordnung über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes“, Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB), stattgefunden hat.**
9. **wenn der bei der Handänderung unter unabhängigen Dritten bezahlte Kaufpreis wesentlich vom Realwert abweicht.**

1. Geltungsbereich

Die Weisungen zu § 4 gelten sinngemäss.

2. Wesentlichkeit

Als wesentlich im Sinne von § 5 gelten Investitionen oder Änderungen der Bewirtschaftungsart, die einen um 10 % höheren oder tieferen Verkehrswert bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken bewirken und mindestens CHF 20'000.-- betragen. Bei landwirtschaftlichen Schätzungen muss die Änderung einen um 10% höheren oder tieferen Ertragswert ergeben und mindestens CHF 5‘000.- betragen. Bei Handänderungen wird eine Neuschätzung von Amtes wegen vorgenommen, wenn der Kaufpreis unter unabhängigen Dritten vom Realwert mindestens 20% abweicht.

6 Liegenschaftenschätzer

§ 6 Die Anstellung der Liegenschaftenschätzer erfolgt gemäss den personalrechtlichen Bestimmungen für das Staatspersonal.

1. Organisation

Die Steuerverwaltung ist besorgt, mittels geeigneter Organisation ein effizientes und wirtschaftliches Schätzungswesen sicher zu stellen.

2. Einteilung der Grundstücke

Bei der Schätzung ist zu unterscheiden zwischen nichtlandwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Grundstücken:

Als nichtlandwirtschaftlich gelten Grundstücke, die nicht oder nicht vorwiegend der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen sowie land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, deren Verkehrswert nicht in erster Linie nach dem land- oder forstwirtschaftlichen Ertrag, sondern im Wesentlichen nach anderen Nutzungsmöglichkeiten bestimmt wird. Zu diesen Grundstücken zählen auch Gärtnereien, Baumschulen und ähnliche Betriebe.

Als landwirtschaftlich im Sinne von § 44 StG gelten Grundstücke (mit Einschluss der erforderlichen Bauten und Anlagen), die ausschliesslich und dauernd - nach Massgabe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht von Bund und Kanton - der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen und deren Wert im Wesentlichen durch diese Nutzungsart bestimmt wird. Sie werden zum Ertragswert geschätzt, so lange diese Nutzung andauert. Unter die landwirtschaftliche Nutzungsart fallen insbesondere der Futter-, Getreide-, Streue-, Obst-, Wein- und Feldgemüsebau.

3. Sachliche Zuständigkeit

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke fallen in die Zuständigkeit der nichtlandwirtschaftlichen Schätzer.

Landwirtschaftliche Grundstücke fallen in die Zuständigkeit der landwirtschaftlichen Schätzer.

Waldparzellen, die Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes sind, werden durch die landwirtschaftlichen Schätzer bewertet.

7 Weisungsrecht

§ 7 Die Steuerverwaltung erlässt die zur einheitlichen Durchführung der Schätzungen notwendigen Weisungen. Diese sind vom zuständigen Departement zu genehmigen.

8 Durchführung der Schätzung

§ 8 Die Steuerschätzung wird in der Regel durch einen einzelnen Schätzer vorgenommen.

1. Organisation und Einsatzplanung

Die Organisation der nichtlandwirtschaftlichen Schätzer erfolgt durch die Steuerverwaltung. Das land- und forstwirtschaftliche Schätzungswesen wird durch das Landwirtschaftsamt organisiert.

2. Ausstand

Die Schätzer haben von sich aus in den Ausstand zu treten (§ 7 Abs. 1 VRG):

- in eigenen Angelegenheiten, in denjenigen ihrer Ehegatten, Verlobten, Verwandten und Verschwägerten bis und mit dem vierten Grad, ihrer Adoptiv-, Pflege- oder Stiefeltern sowie ihrer Adoptiv-, Pflege- oder Stiefkinder; der Ausstandsgrund der Verschwägerung besteht nach Auflösung der Ehe fort;
- als gesetzlicher Vertreter, Beistand, Beirat, Beauftragter, Angestellter oder als Organ eines am Verfahren Beteiligten;
- sofern sie in gleicher Sache in anderer amtlicher Stellung oder als Zeuge, Sachverständiger oder bestellter Vertreter gehandelt oder Auftrag gegeben haben;
- bei der Schätzung von Gebäuden, die sie in den letzten fünf Jahren als Architekt oder Unternehmer erstellt oder umgebaut haben;
- bei der Schätzung von Grundstücken, die sie in den letzten drei Jahren verkauft haben;
- in Verfahren, in denen sie ein persönliches Interesse haben oder aus anderen Gründen befangen sind.

Über Anstände bezüglich der Ausstandspflicht entscheidet der Abteilungsleiter.

3. Schweigepflicht

Alle Personen, die in amtlicher Eigenschaft an Schätzungen teilnehmen, haben über die dabei gemachten Wahrnehmungen gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren.

9 Schätzung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

§ 9 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, welche zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören, werden durch das Landwirtschaftsamt im Auftrag der Steuerverwaltung geschätzt.

10 Mitwirkung der Grundeigentümer

§ 10 Die Grundeigentümer sind im Sinne von § 157 des Steuergesetzes zur Mitwirkung bei der Schätzung verpflichtet. Sie haben den Schätzern insbesondere Zugang zum Grundstück einschliesslich der Gebäude zu ermöglichen und auf Verlangen Kauf- und Bauabrechnungen vorzulegen.

11 Verfahren

§ 11 Das Schätzungsverfahren richtet sich sinngemäss nach den §§ 142 ff. des Steuergesetzes.

1. Art

Das Einspracheverfahren ist in der Regel mündlich und kostenlos. Auf Antrag des Steuerpflichtigen oder der Behörde wird es schriftlich durchgeführt (§ 165 Abs. 1 StG).

2. Durchführung der Verhandlung

Die Steuerverwaltung beauftragt einen Schätzer mit der Durchführung der Einspracheverhandlung. Die Einspracheverhandlung wird in der Steuerverwaltung durchgeführt. Der Schätzer hat den Einsprecher anzuhören (Gewährung des rechtlichen Gehörs) und alle Vorbringen nochmals objektiv zu beurteilen. Er kann dabei alle bei der Schätzung beurteilten Bewertungsfaktoren neu festsetzen. Nach Anhören des Steuerpflichtigen kann er die Schätzung auch zu dessen Nachteil abändern (§ 166 Abs. 1 StG).

Das Ergebnis der Einspracheverhandlung muss dem Einsprecher nicht unbedingt sofort bekanntgegeben werden. Insbesondere wenn Zweifel bestehen oder noch weitere Abklärungen erfolgen müssen, ist auf die Eröffnung und die schriftliche Begründung durch die Steuerverwaltung zu verweisen. Hingegen ist der Einsprecher auf die Möglichkeit aufmerksam zu machen, dass auf eine schriftliche Begründung verzichtet werden kann (§ 166 Abs. 2 StG). Diesfalls wird die Steuerverwaltung dem Einsprecher lediglich das Entscheid-Dispositiv (Spruch) ohne Begründung zustellen. Der Verzicht auf eine Begründung ist unterschriftlich zu bestätigen.

3. Begründung

Der Schätzer hat seinen Entscheid in jedem Fall kurz und präzis zu begründen.

II. Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke

12 Verkehrswert

§ 12 **[1] Der Verkehrswert eines Grundstückes bestimmt sich aus der Gesamtheit aller wertbildenden Faktoren, wie Land- und Bauwert, rechtliche Gegebenheiten, Nutzungsmöglichkeiten, tatsächliche Eigenschaften, besondere Lage und Beschaffenheit.**

[2] Der Verkehrswert wird in der Regel aus dem Ertrags- und dem Realwert ermittelt. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der §§ 15 und 17 bis 19.

1. Begriff

Ein Grundstück ist die Einheit von Land und Bauten, deren Erschliessung, Nebenkosten und Umgebungsgestaltung.

2. Wertbildende Faktoren

Nebst dem effektiven Land- und Bauwert (siehe § 14) sind insbesondere zu berücksichtigen:

– individuelle Vor- und Nachteile;
– Besonderheiten von Lage, Erschliessungsgrad, Grösse, Nutzung;
– Art und Mass der Nutzungsmöglichkeiten.

3. Bestimmung durch Ertrags- und Realwert

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Regel sowohl der Ertrags- als auch der Realwert zu berücksichtigen. Diese beiden Hilfswerte werden je nach Massgabe ihrer Bedeutung (Gewichtung) in die Berechnung einbezogen (siehe § 15).

4. Kaufpreis und Preisvergleich

Kaufpreis oder Preisvergleich mit anderen gehandelten vergleichbaren Grundstücken bilden bei der Ermittlung des Verkehrswertes wesentliche Anhaltspunkte. Sie können darüber Aufschluss geben, ob beim Realwert alle wesentlichen Faktoren mitberücksichtigt worden sind. Weicht die Schätzung erheblich von diesen Vergleichswerten ab, ist eine Anpassung mittels Mehr- oder Minderwert vorzunehmen.

5. Ausnahmepreise

Kaufpreise, die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden (z.B. Kauf unter Verwandten oder nahestehenden Personen) sind nicht massgebend.

6. Landbewertung

a) Bauland

Bei überbauten Grundstücken ist vom korrigierten Thurgauer Basis-Landrichtwert grundsätzlich ein Abzug von 20% vorzunehmen.

b) Mehrland

Ist die Grundstücksfläche grösser 800m2 kann eine Ausscheidung von Mehrland erfolgen (Mehrland = Grundstücksfläche abzgl. 800m2).

Die Mehrland-Ausscheidung ist in der Regel ausgeschlossen bei Grundstücken unter 800m2 oder wenn die vorhandene Bebauung eine grössere Fläche in Anspruch nimmt (z.B. Grundstücke mit mehreren Gebäuden; diesfalls ist eine angemessene Fläche als Bauland zu qualifizieren). Der Mehrland-Anteil kann in der Regel nicht grösser als der Bauland-Anteil sein.

Wird Mehrland ausgeschieden, sind Böschungen, Bord, belastete Grundstückteile - wie z.B. nicht ausgeschiedene Zufahrtsstrassen, Wald- oder Gewässerabstände - Bestandteile des Mehrlandes und werden nicht separat berücksichtigt.

Im Rahmen der Mehrlandausscheidung kann Land in der Landwirtschafts-, Landschaftsschutz- oder Freihaltezone liegend mit CHF 5.- separat ausgeschieden werden.

Die Bewertung erfolgt einheitlich mit 50 % des ortsüblichen Landrichtwertes nach TGB, Thurgauer-Bodenpreis-Basisdaten, inklusive Mehr-/Minderwert.

In Ausnahmefällen können bei übergrossem Umschwung Teilflächen nach den Kriterien für nicht überbaute Grundstücke bewertet werden. Dies ist etwa dann der Fall, wenn neben dem baugesetzlich erforderlichen Land eine Restfläche verbleibt, welche die Qualität einer Bauparzelle aufweist.

7. Verkehrswertformel

Der Verkehrswert wird nach folgender Formel bestimmt:

$$VW = \frac{(m \times EW) + RW}{m + 1}$$

VW = Verkehrswert (siehe § 12) m = Gewichtung (siehe § 15)
EW = Ertragswert (siehe § 13) RW = Realwert (siehe § 14)

8. Grundstücke im Baugebiet

Grundstücke im Baugebiet werden grundsätzlich nichtlandwirtschaftlich geschätzt. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden nach Massgabe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht bewertet (siehe § 44 StG).

9. Grundstücke ausserhalb des Baugebietes

Darunter fallen Grundstücke, deren an sich zonenfremde Nutzung durch die Bestandesgarantie oder eine Ausnahmebewilligung von der Rechtsordnung geschützt wird. Sie sind nach den Ziffern 10 und 11 zu schätzen.

Beispiel:
Zonenfremd genutzte Landwirtschaftsbauten wie Wohn- oder Ökonomiegebäude, Strand- und Badehäuser etc.

10. Zonenfremd genutzte Grundstücke

Grundstücke in der Landwirtschafts-, Landschaftsschutz- oder Freihaltezone, die ganz oder teilweise zonenfremd genutzt werden, sind nach nichtlandwirtschaftlichen Grundsätzen zu bewerten sofern sie nicht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellt oder Bestandteil eines existenzfähigen Betriebes sind. Für eine Fläche von mindestens 800 m2, bei kleineren Grundstücksflächen die Gesamtfläche, ist entsprechend der Nutzung die benachbarte Bauzone als Preisbasis heranzuziehen. Wenn die vorhandene Bebauung eine grössere Fläche in Anspruch nimmt (z.B. Grundstück mit mehreren Gebäuden), ist eine angemessen grössere Fläche als Bauland zu qualifizieren.

11. Strand- und Badehäuser

Bei den übrigen Grundstücken ausserhalb des Baugebietes, insbesondere bei Strand- und Badehäusern, ist zudem die konkrete Nutzungsmöglichkeit angemessen zu berücksichtigen

12. Zonenübergreifende Parzellen

Liegt ein als Einheit zu schätzendes Grundstück teilweise im Nichtbaugebiet, so ist dieser Teil, soweit er unüberbaut ist, als Nichtbauland gemäss Weisungen zu § 19, Ziffer 4 Abs.1 zu bewerten.

Beispiel:

Haus in der Bauzone; Garten/Park in der Landwirtschaftszone.

13 Ertragswert

§ 13 **[1] Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert des Grundstückes. Der Kapitalisierungssatz ist so festzulegen, dass er einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals und der Deckung der Unterhalts- und Betriebskosten für das Grundstück entspricht.**

[2] Massgebend für die Berechnung des Kapitalisierungssatzes sind der vom zuständigen Departement festgelegte Zinsfuss und der objektbezogene Zuschlag.

Der Zuschlag beträgt für:

1. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum	**1,5**	**-**	**2,5 %**
2. Mehrfamilienhäuser	**2,0**	**-**	**3,5 %**
3. Geschäftshäuser	**2,5**	**-**	**4,0 %**
4. Werkstätten und Fabriken	**3,0**	**-**	**8,0 %**

[3] Im Rahmen der Bandbreiten bestimmt sich der Kapitalisierungssatz insbesondere nach Alter, Bauart und Bauzustand der Gebäude. Die tieferen Sätze werden vor allem bei neuen, die höheren bei alten oder baufälligen Häusern angewendet.

1. Ertragswertformel

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

Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert, welcher jährlich für die mietweise Benützung im Zeitpunkt der Bewertung als marktkonformer Wert erzielbar ist.

2. Bestimmung des Kapitalisierungssatzes

Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit welchem der Ertragswert aus dem Mietwert errechnet wird. Er hat sich zu richten nach dem Gebäude und dessen Nutzung, der Bauart und dem Zustand sowie dem wirtschaftlichen Alter. Die Höhe bestimmt sich nach dem Zinssatz des Anlagekapitals und den Bewirtschaftungskosten.

3. Mietwert

Als Mietwert gilt der Bruttomietzins (exkl. Mietnebenkosten), welcher jährlich für die mietweise Benützung von Grundstücken und der baulichen Anlagen als marktkonformer Wert im Zeitpunkt der Bewertung erzielbar ist. Er wird von der Grösse des Objektes, vom örtlichen Preisniveau und vom Gebäudezustand beeinflusst. Die Nebenkosten (Heizung und Warmwasser etc.) sowie die Vergütung für die Benützung von Mobiliar gehören nicht dazu.

4. Mietertrag

a) Effektiv erzielte Fremdmiete

Bei fremdvermieteten Grundstücken kann in der Regel auf den effektiv erzielten Mietertrag abgestellt werden, d.h. die erzielten Mieten sind, sofern sie marktkonform sind, für die Berechnung zu übernehmen. Besteht bei Mehrfamilienhäusern im Zeitpunkt der Schätzung ein nachgewiesener Leerwohnungsbestand, sind die Soll-Mieten um die durchschnittliche Leerwohnungsziffer in Prozent der entsprechenden Gemeinde, ermittelt durch die Dienststelle für Statistik Thurgau, zu reduzieren. Entspricht der ausgewiesene Mietertrag nicht dem örtlichen Marktwert, ist ein marktkonformer Mietwert einzusetzen.

Bei vermieteten Wohnungen, deren Mietzinse durch Vorschriften über die zulässige Höhe limitiert sind (subventionierter Wohnungsbau), ist bei der Bestimmung des Ertragswertes diese Mietzinsbeschränkung in der Regel zu beachten, sofern nicht durch Rückzahlung der Subvention die Mietzinsbeschränkung aufgehoben wird.

b) Mietertrag von am Wohnsitz selbstgenutztem Wohneigentum

Grundlage zur Ermittlung der marktüblichen Mietwerte von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern von am Wohnsitz selbstgenutztem Wohneigentum bilden die TGM (Thurgauer Marktmietwert-Basisdaten). Ausgehend vom örtlichen Medianwert sind mittels Zuschlägen oder Abzügen die wertbildenden Faktoren vor Ort zu berücksichtigen.

5. Ableitung aus der Nutzfläche

In der Regel wird der Mietwert aufgrund der Nutzfläche festgesetzt. Zusätzlich ist den örtlichen Verhältnissen sowie dem Gebäudezustand Rechnung zu tragen. Bei Stockwerkeinheiten erfolgt die Aufteilung der Nutzfläche anhand der im Grundbuch festgehaltenen Wertquoten. Die Steuerverwaltung stützt sich auf die Masstabelle und Zustandsbeurteilung der Gebäudeversicherung Thurgau.

6. Ableitung aus dem Umsatz

Kann der Mietwert bei gewerblichen Bauten nicht nach anderen Grundlagen zuverlässig ermittelt werden, so ist er näherungsweise aus dem Umsatz abzuleiten. In der Regel ist auf den Durchschnitt der letzten vier Jahre abzustellen, unter angemessener Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung.

14 Realwert

§ 14 **[1] Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Verkehrswert des Landes und dem Zustandswert der Baute, zuzüglich Baunebenkosten und Kosten der Umgebungsarbeiten.**

[2] Zustandswert der Baute ist deren Neubauwert abzüglich ein der Altersentwertung und der technischen Entwertung entsprechender Minderwert. Dabei ist auch der schlechte oder überdurchschnittliche Unterhalt zu berücksichtigen.

[3] Nach den gleichen Grundsätzen sind die Baunebenkosten sowie der Aufwand für die Umgebungsgestaltung zu bewerten.

1. Landwert

Die Bewertung des Landwertes erfolgt nach den Weisungen zu § 12, Ziffer 6 bis 12 sowie § 19 und den Thurgauer Bodenpreis-Basisdaten.

2. Zustandswert

Der Zustandswert einer Baute entspricht dem Neuwert abzüglich der Altersentwertung. Auszugehen ist vom Neubauwert, d.h. von den Gestehungskosten, wie sie sich bei einem allfälligen Wiederaufbau bei gleichem Ausbaustandard, gleicher Bauqualität und gleichwertigen Baumaterialien ergeben würden. Davon abzuziehen sind die technische Entwertung gemäss Erhebung der Gebäudeversicherung Thurgau.

3. Neubauten

Der Wert neuerstellter Gebäude kann aufgrund gültiger Bauabrechnungen oder derjenigen vergleichbarer Gebäude bestimmt werden. Fehlen entsprechende Unterlagen oder sind sie nicht beweiskräftig, so ist der Wert aufgrund des Rauminhaltes (Kubikmeter) und des Ausbaustandards nach den einschlägigen SIA-Normen zu ermitteln.

4. Umbauten

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

5. Zusatzinvestitionen Dritter

Bauliche Zusatzinvestitionen Dritter (z.B. Mieter) sind in der Regel mit dem Gebäude zu bewerten, sofern der Mietvertrag nach Ablauf des Mietverhältnisses nicht die Wiederherstellung vorschreibt.

6. Abbruchgebäude

Grundstücke mit Abbruchgebäuden sind, ausgehend vom Landwert, unter Berücksichtigung der Abbruchaufwendungen zu bewerten. Der Eigentümer hat den Nachweis der Abbruchreife (Bewilligung) zu erbringen.

7. Stockwerkeigentum

Zunächst ist der Realwert der Gesamtliegenschaft (Stammliegenschaft) zu ermitteln. Dieser Wert bildet die Berechnungsgrundlage. Anhand der vorgegebenen Wertquoten (in der Regel Tausendstel) kann sodann der Realwert des einzelnen Stockwerkeigentums berechnet werden. Auf dieser Grundlage ist unter Mitberücksichtigung des Ertragswertes der Verkehrswert des einzelnen Stockwerkeigentums festzulegen.

8. Baurecht

Allgemeines

Das Baurecht als Dienstbarkeit ist das grundsätzlich übertragbare und vererbliche dingliche Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten, beizubehalten oder abzubrechen.

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

Bewertung
Selbständiges und dauerndes Baurecht

Es gilt der Grundsatz, dass der Verkehrswert des baurechtbelasteten Landes und der im Baurecht erstellten Bauten nicht grösser sein darf als der Verkehrswert derselben Liegenschaft ohne Baurechtserrichtung. Folglich ist auf eine Kapitalisierung des Baurechtszinses für die Landbewertung zu verzichten. Das baurechtbelastete Grundstück ist wie ein bebautes Grundstück zu bewerten.

9. Dauerbauten auf fremdem Boden

Unselbständiges Baurecht (Dienstbarkeit)

Bei Bauwerken und anderen Vorrichtungen, die auf fremdem Boden auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstück verbunden sind (Art. 642 Abs. 2 ZGB), erfolgt die Verkehrswertbewertung als Einheit (Art. 671 Abs. 1 ZGB) von Land und Bauten, Umgebung und Nebenkosten gemäss den Weisungen zu § 12.

10. Fahrnisbauten

Fahrnisbauten sind nicht zu bewerten. Für die Unterscheidung von Dauer- und Fahrnisbauten ist Art. 677 Abs. 2 ZGB massgebend. Wichtig ist die Absicht der bleibenden Verbindung, d.h. ob die Baute ihrem Zweck nach für die Dauer bestimmt ist oder nicht. Fehlt diese Absicht, so handelt es sich in der Regel um eine Fahrnisbaute.

11. Industrielle Grundstücke

Siehe Weisungen zu § 17.

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet der Realwert. Dieser ergibt sich aus den Positionen

- Landwert;
- Zeitwert der Gebäude;
- Umgebung;
- Baunebenkosten.

12. Historische Bauten

Burgen, Schlösser, Patrizierhäuser, grosse Herrschaftshäuser und ähnliche Objekte sind - je nach Art der Benützung - als Ein- oder Mehrfamilienhäuser oder als Wohn- und Geschäftshäuser zu bewerten.

13. Umgebung

Die Umgebung umfasst insbesondere Terraingestaltungen, Plätze, Zugangswege, Stützmauern und wird in der Regel mit 4 % vom Zustandswert der Gebäude bewertet. Spezielle Fundationen, Einfriedungen, Bassins etc. sind aufzurechnen.

14. Baunebenkosten

Unter die Baunebenkosten fallen insbesondere die einmaligen Anschlussgebühren der Werkleitungen für Wasser, Elektrizität, Gas, TV/Radio sowie für die Kanalisation mit zirka CHF 4'000.- pro Anschlussblock. Für jede weitere Wohnung zusätzlich CHF 4'000.-.

Erschliessungskosten sind bei der Landbewertung zu berücksichtigen (siehe § 19).

15 Gewichtung

§ 15 **[1] Bei Wochenend-, Ferien-, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Stockwerkeigentum und Gewerbe ist den tatsächlichen Verhältnissen durch unterschiedliche Gewichtung von Ertrags- und Realwert Rechnung zu tragen.**

[2] Diese Gewichtung ist nach der Formel

([m x Ertragswert] + Realwert) / (m + 1) = Verkehrswert

vorzunehmen.

[3] Der Gewichtungsfaktor (m) beträgt in der Regel bei

1. Wochenend- und Ferienhäusern	**0,0**	**-**	**0,5**
2. Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum	**0,5**	**-**	**1,0**
3. Gewerbe	**0,0**	**-**	**5,0**

1. Gewichtungsfaktor

Der Gewichtungsfaktor ist im Wesentlichen abhängig von der Marktgängigkeit, der Nutzungsart und den Renditeüberlegungen.

2. Wochenend- und Ferienhäuser

Wochenend- und Ferienhäuser sind in der Regel reine Realwertobjekte, sofern sie nicht ohne Weiteres das ganze Jahr bewohnbar sind.
Eine Gewichtung hat in jedem Fall zu erfolgen (auch bei m = 0).

3. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum

Bei diesen Objekten kommt dem Realwert eine dominierende Rolle zu. Der Renditegedanke steht eher im Hintergrund, folglich ist der Ertragswert von untergeordneter Bedeutung.

4. Gewerbe

Wird der Verkehrswert aus dem gewichteten Ertrags- und dem Realwert ermittelt, so ist der Gewichtungsfaktor festzulegen.

16 Geschäftshäuser und Gewerbebetriebe

§ 16 Bei Geschäftshäusern und Gewerbebetrieben richtet sich der Verkehrswert in der Regel nach dem Mittel aus Ertrags- und Realwert. Der Ertragswert wird aus den effektiven oder erzielbaren Mieteinnahmen bestimmt.

1. Realwertberechnung

Für die Realwertberechnung gelten die Weisungen zu § 14.

2. Ertragswert

Für die Bestimmung des Ertragswertes ist die Weisung zu § 13, insbesondere Ziffern 3 bis 6 massgebend. In besonderen Fällen kann der Nettomietwert in die Berechnung miteinbezogen werden. Beispiel Immobiliengesellschaft.

3. Gewichtung

Unter der Voraussetzung, dass sich der Real- und Ertragswert marktkonform ermitteln lassen, ist der Faktor für die Gewichtung des Ertragswertes entsprechend den Kriterien für Gewerbe zu bestimmen (siehe Weisungen zu § 15, Ziffer 4).

4. Ermittlung der Mietwerte

Für die Ermittlung der Mietwerte siehe Weisungen zu § 13, Ziffern 5 und 6.

Lässt sich kein reeller Mietwert ermitteln oder eine nachhaltige Fortführung der bisherigen Nutzung ist nicht mehr gegeben (endgültig stillgelegter Betrieb, Liquidation, Abbruch, Umnutzung usw.), so kann die Verkehrswertbewertung mittels Punktierung des Realwertes (siehe Weisungen zu § 17, Ziffer 3) erfolgen.

5. Wasserkraftanlagen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Wasserkraftanlagen spielt der Ertrag eine wesentliche Rolle. Eine Realwertbewertung ist deshalb in der Regel nicht erforderlich.

Die Bewertung von Wasserkraftanlagen erfolgt mittels Kapitalisierung des bereinigten Gewinnes aus der Stromproduktion unter Einbezug der Buchhaltung und der künftig zu erwartenden Stromproduktion.

Der Verkehrswert entspricht somit in der Regel dem Ertragswert, sollte jedoch den Buchwert nicht unterschreiten.

Berechnung

Ertrag aus Stromverkauf abzüglich Personalaufwand, Material und Fremdleistungen, Wasserrechtsabgaben und Gebühren, übriger Betriebsaufwand sowie die Liegenschaftensteuer. Nicht abzugsfähig sind Gewinn- und Kapitalsteuern, Aufwendungen für Zinsen auf Fremd- und Eigenkapital sowie Ausschüttungen von Dividenden an die Aktionäre.

Abschreibungen

Abschreibungen gemäss Merkblatt A 1995, ESTV (4% des Anschaffungswertes) sind entweder direkt vom Ertrag abzuziehen oder gemäss § 13 Abs. 2 über den Kapitalisierungssatz (objektbezogener Zuschlag „Werkstätten und Fabriken“) zu berücksichtigen.

Bewertungsumfang

Zu den Wasserkraftanlagen gehören alle baulichen, mechanischen und elektrischen Anlagen und Bestandteile, die unmittelbar der Erzeugung von mechanischer und elektrischer Energie dienen. Darunter fallen insbesondere Anlagen und Bestandteile, welche die Fassung des Wassers in seinem natürlichen Lauf, seine allfällige Stauung, die Zuleitung zur Turbine oder zum Wasserrad und die Rückgabe in den natürlichen Wasserlauf umfassen. Ferner gehören zur Wasserkraftanlage alle baulichen, elektromechanischen und elektronischen Bestandteile für den Betrieb der Anlage wie z.B. Schacht-, Steuerungs-, Regelungs- und Fernmeldeeinrichtungen bis und mit Generatorenklemmen und schliesslich der all diesen Anlagen dienende Boden.

17 Industriebauten

§ 17 **[1] Industrielle Grundstücke, welche ausschliesslich Fabrikationszwecken dienen und deren Wert durch diese Nutzungsart bestimmt wird, sind durch Punktierung des Realwertes zu schätzen. Die Punktzahl multipliziert mit dem Realwert ergibt den Verkehrswert**

[2] Bei der Punktierung werden folgende Kriterien bewertet:

1. **Wirtschaftlichkeit der Produktionsstruktur;**
2. **Standort, Verkehrserschliessung;**
3. **Umsatzerwartungen, Absatzrisiken;**
4. **Anderweitige Verwertbarkeit der Gesamtanlage;**
5. **Verkäuflichkeit;**
6. **Entwicklungsmöglichkeit.**

1. Begriff

Generell sind die emissionsstarken Betriebe der Industrie zuzuordnen, da sie in der Regel durch besondere bauliche Bedürfnisse wie grosse Bauvolumen, Beanspruchung von erheblichen Landflächen für Produktion, Lagerung, Abstell- und Verkehrsflächen gekennzeichnet sind.

2. Bewertung

Der Verkehrswert entsteht unter dem Gesichtspunkt und der Beurteilung, ob die bisherige Nutzung weitergeführt wird, respektive eine nachhaltige Nutzung im bisherigen Rahmen als realistisch erscheint oder ob eine andere Nutzung im Sinne einer Umnutzung in Betracht gezogen werden muss (auslaufender Betrieb).

3. Verkehrswert durch Punktierung des Realwertes

a) Realwert

Massgebend sind der Landwert, der Zeitwert der Gebäude, die Umgebung sowie die Baunebenkosten.

b) Punktierung

Der Verkehrswert wird in Prozenten des Realwertes berechnet. Beim Prozentsatz sind folgende Kriterien zu bewerten

1. Wirtschaftlichkeit der Produktionsstruktur
2. Standort, Verkehrserschliessung
3. Umsatzerwartungen, Absatzrisiken
4. Anderweitige Verwendbarkeit der Gesamtanlage

5. Verkäuflichkeit
6. Entwicklungsmöglichkeit

c) Verkehrswert

Bei der Verkehrswertermittlung durch Punktierung des Realwertes sind die ertragswirksamen Kriterien berücksichtigt.

Verkehrswert = Punktzahl x Realwert

4. Verkehrswert, ermittelt aus Real- und gewichtetem Ertragswert

Ist eine nachhaltige Fortführung der bisherigen Nutzung nicht mehr gegeben (endgültig stillgelegter Betrieb, Liquidation, Abbruch, Umnutzung usw.), erfolgt die Verkehrswertbewertung entsprechend der möglichen Umnutzungsart (siehe Weisungen zu §§ 12, 13, 14 und 15).

18 Mehrfamilienhäuser

§ 18 **[1] Bei Mehrfamilienhäusern richtet sich der Verkehrswert in der Regel nach dem Ertragswert.**

[2] Der Ertragswert ergibt sich aus den effektiven oder erzielbaren Mieteinnahmen.

1. Grundsatz

Dem Ertragswert kommt eine dominierende Bedeutung zu. Der Ertragswert (kapitalisierte Fremdmiete) entspricht somit in der Regel dem Verkehrswert. Bei Grundstücken mit Baulandreserven kann auch eine Gewichtung vorgenommen werden.

2. Mietertrag

Siehe Weisung zu § 13, Ziffer 4.

3. Kapitalisierungssatz

Siehe Weisung zu § 13, Ziffer 2.

Der Kapitalisierungssatz für Mehrfamilienhäuser setzt sich zusammen aus dem vom zuständigen Departement festgelegte Zinsfuss und dem objektbezogenen Zuschlag (siehe § 13).

4. Ertragswert

Siehe Weisung zu § 13, Ziffer 1.

5. Verkehrswert

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern.

$$\text{Verkehrswert} = \text{Ertragswert} = \frac{\text{Mietertrag} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

19 Unüberbautes Land

§ 19 Der Verkehrswert unüberbauten Landes entspricht dem mittleren Preis, der in der Gegend für Land in ähnlicher Grösse, Lage, Beschaffenheit, Nutzungsmöglichkeit und Erschliessung unter normalen Verhältnissen bezahlt wird.

1. Begriff

Unüberbaut sind Grundstücke, auf denen sich keine Gebäude oder andere bauliche Anlagen befinden. Unter Umständen gelten auch Grundstücke mit Gebäuden als unüberbaut, wenn deren Zweckbestimmung und Wert gegenüber dem Boden von untergeordneter Bedeutung sind (Abbruchobjekt).

2. Ausnahmepreise

Siehe § 12, Ziffer 5.

3. Im Baugebiet

Der Verkehrswert unüberbauten Landes im Baugebiet wird aufgrund eines mittleren Kaufpreises ermittelt, unter Berücksichtigung von Lage, Grösse, Qualität und Nutzung. Für die Bewertungskriterien siehe § 12, Ziffer 1. Unüberbaute Grundstücke sind grundsätzlich Realwertobjekte.

Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten werden mit mindestens der Hälfte des Wertes von vergleichbarem Bauland bewertet.

4. Ausserhalb des Baugebietes

Der Verkehrswert eines unüberbauten Grundstückes ist der Preis, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der betreffenden Gegend erzielt wird bzw. erzielt werden kann, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

Ist der Wert eines unüberbauten Grundstückes eindeutig durch dessen besondere Nutzungsart bestimmt, ermittelt sich der Verkehrswert aus dem Ertrags- und dem Realwert. Das betrifft insbesondere jene Grundstücke, welche sich ausserhalb des Baugebietes befinden oder nach geltenden öffentlich- oder privatrechtlichen Normen

nicht überbaubar sind und fest einem gewerblichen Betrieb zur Nutzung zugeordnet werden können. Es sind dies beispielsweise

– der Boden, der den gewerblichen Gärtnereien, Baumschulen und ähnlichen Betrieben dient und bei dem die Nutzungsart auf längere Sicht bestimmt ist;
– der Boden, der einer gewerblichen Nutzung wie Lagerplatz, Deponie, Parkplatz usw. dient;
– der Boden, der nach geltender Bauordnung nicht überbaut werden kann, wie z.B. Camping- oder Badeplätze usw.;
– der Boden, dessen Substanz gewerblich ausgebeutet wird, wie Kies, Sand-, Stein- oder Lehmgewinnung usw.

Die Auflagen und Bedingungen in den öffentlich-rechtlichen Bewilligungen sind mit zu berücksichtigen.

5. Land mit Bauverbot/-beschränkung

Öffentlich-rechtliche Bauverbote und -beschränkungen dauernder Natur sind bei der Bewertung zu berücksichtigen.

6. Seegrund, private Seen, Weiher oder Fliessgewässer

Private Seen, Weiher oder Fliessgewässer sind entsprechend ihrer konkreten Nutzungsmöglichkeiten zu schätzen.

Bei der Schätzung von Grundstücken mit Anstoss an öffentliche Gewässer ist der massgebliche Seegrund anhand eines Situationsplanes festzulegen. Der Wert dieses Parzellenteils bestimmt sich ebenfalls nach der konkreten Nutzungsmöglichkeit.

7. Privatstrassen und -wege

Als selbständige Parzellen ausgeschiedene Privatstrassen und -wege werden erfasst, aber nicht bewertet, sofern sie sich ausserhalb des Baugebietes befinden.

III. Schätzung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

20 Ertragswert

§ 20 **[1] Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden nach Massgabe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht unter Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet.**

[2] Grundstücke oder Teile davon, die einem Betrieb mit gewerblichem Charakter dienen, sind als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke zu bewerten.

21 Ermittlung des Ertragswertes

§ 21 **[1] Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach dem Anhang zur Verordnung des Bundesrates über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes) in der jeweils gültigen Fassung.**

21a Verkehrswert

§ 21a **Der Verkehrswert land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke entspricht dem mittleren Preis, der in der entsprechenden Gegend für Land in ähnlicher Grösse, Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit unter normalen Verhältnissen bezahlt wird.**

§ 24 *
...
§ 24a *
Neuschätzung infolge Kleinsiedlungsverordnung
1
Wer durch die Kleinsiedlungsverordnung (KSV)[5] steuerrechtlich beschwert ist, kann eine Neuschätzung im Sinne von § 4 verlangen. Der Antrag kann nicht mehr zurückgezogen werden.

§ 25 *
…

30 Genehmigungsvermerk

Diese Weisungen gelten ab dem 1. Januar 2024

Frauenfeld, 30. November 2023

Kantonale Steuerverwaltung
Abteilungsleiter Grundsteuern

Urs Steinmann

Vom Departementschef genehmigt:

Departement für Finanzen und Soziales
Regierungsrat

Frauenfeld, 11. 1. 2024

Urs Martin