Steuerverwaltung
Grundsteuern
Liegenschaften

Thurgau

Schätzer-Handbuch

Inhaltsverzeichnis

1 Zinsfuss zur Berechnung des Basis-Kapitalisierungssatzes 4

2 Richtlinien für die Ermittlung des Landrichtwertes 5
2.1 Grundlage ... 5
2.2 Berechnung Landwert von überbautem Land ... 5
2.3 Bauzonen ... 5
2.4 Beurteilungskriterien des Landrichtwertes ... 8
2.5 Landrichtwerte ... 9

3 Richtlinien für die Ermittlung des Mietwertes 10
3.1 Abweichungen von der Normfläche ... 10
3.2 Wohnlage innerhalb der Gemeinde ... 12
3.3 Verkehrslage innerhalb der Gemeinde ... 13
3.4 Altersentwertung ... 13
3.5 Berechnungsbeispiel Mietwert ... 13

4 Umsatzmiete in Prozent 14

5 Richtwerte Neubauten 16

6 Richtwerte für Quadratmeter-Jahresmieten 17

7 Verkehrswertermittlung durch Punktierung des Realwertes für industrielle Grundstücke 18
7.1 Gewichtungsfaktor ... 19

8 Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern 21

9 Schätzung des Verkehrswertes und Festlegung der Marktmiete von Baurechten 22
9.1 Allgemeines zum Baurecht ... 22
9.2 Bewertung baurechtsbelastetes Grundstück ... 22
9.3 Baurechtsgrundstück fremdvermietet ... 22
9.4 Baurechtsgrundstück am Wohnsitz selbstgenutzt ... 23

10 Gewichtungsfaktor bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie StWE 24

11 Gewichtungsfaktor bei Gewerbe 25

12 Grundstückbewertung in der Abbauzone 26
12.1 Allgemeines ... 26

13 Glossar 27
13.1 Abkürzungen 27
13.2 Sachbegriffe 29

1 Zinsfuss zur Berechnung des Basis-Kapitalisierungssatzes

Departement für Finanzen und Soziales

Thurgau

Frauenfeld, 28. November 2022

Entscheid

Zinsfuss zur Berechnung des Kapitalisierungssatzes

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

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

Es wird entschieden:

1. Der Basiszinsfuss entspricht inskünftig dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen zuzüglich einem Zuschlag von zwei Prozent.

2. Mitteilung an:
   - Steuerverwaltung, Abteilung Grundsteuern und Bezug
   - Finanzkontrolle

Departement für Finanzen und Soziales
Der Departementschef

Urs Martin, lic. rer. publ. HSG

Departement für Finanzen und Soziales · Kanton Thurgau ·

Expediert:

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

2 Richtlinien für die Ermittlung des Landrichtwertes

2.1 Grundlage

Grundlage der Thurgauer Bodenpreis-Basisdaten TGB bildet die flächendeckende Erfassung - entsprechend der Bauzone pro Gemeinde - der Verkaufspreise von unbebautem und erschlossenem Bauland im Kanton Thurgau.

2.2 Berechnung Landwert von überbautem Land

- Ermittlung des Landrichtwertes
- Bei überbauten Grundstücken ist vom Landrichtwert grundsätzlich ein Abzug
- von 20 % vorzunehmen
- Mehr-/Minderwert
- Abz. besondere Kriterien

Landrichtwert

Die Landbewertung erfolgt nach den Weisungen zu § 12 Ziffer 6. Ausgehend von den Thurgauer Bodenpreis-Basisdaten TGB ist der Landrichtwert unter Berücksichtigung der Verkehrs- und Wohnlage, Zugangsverhältnisse, Besonnung/Aussicht und Immissionen, zu ermitteln.

Link von unbebauten zu überbauten Liegenschaften

Bei der Bewertung des Baulandes von überbauten Liegenschaften ist grundsätzlich ein Abzug gemäss den Weisungen zu § 12 Ziffer 6 vorzunehmen.

Besondere Kriterien

Vom korrigierten Landrichtwert kann ein Abzug vorgenommen werden bei:

• nicht erschlossenem Bauland	bis maximal	-30 %
• teilerschlossenem Bauland	bis maximal	-15 %
• unüberbaubarem Land	bis maximal	-80 %

2.3 Bauzonen

Kernzonen

Die Kernzone umfasst die Siedlungsstruktur der Städte und grösseren Gemeinden. In dieser Zone ist ebenfalls die Altstadtzone eingeschlossen. Diese Zone dient der gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen, Dienstleistungsbetrieben und Kleingewerbe. Es sind nur mässig störende Betriebe zugelassen. Die Kernzone untersteht in der Regel keiner oder einer sehr hohen Ausnützungsziffer. Die Ausnützung im Verhältnis zur Landfläche ist sehr hoch. Grosse Bauvolumen sind auf wenig Landfläche möglich.

Dorfzonen
Diese Zone betrifft die Gemeinden und kleineren Gemeinden. Die Dorfzone bezweckt die sinnvolle Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz. Sie dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Bauten und Anlagen für das Wohnen; höchstens mässig störendes, dörfliches Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe sind zulässig. Die Ausnützungsziffer in der Dorfzone ist in der Regel höher als in den Wohnzonen. Vor allem wird in den Dorfzonen eine flexible Handhabung der Ausnützung empfohlen.

Wohnzone MFH
Die Wohnzone Mehrfamilienhäuser ist in W2, W3, W4 gegliedert. Die Zahl hinter dem W bestimmt die Zahl der Geschosse. Je höher die Geschosszahl, desto höher ist die Ausnützungsziffer. Land in der W4 hat entscheidend höhere Ausnützung als Land in der W2. In dieser Zone sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Nichtstörende gewerbliche Betriebe sind erlaubt. Diese Zone umfasst Gebiete, welche sich für ruhige Wohnverhältnisse eignen.

Wohnzone EFH
Die Wohnzone soll ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten. Zulässig sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser. Ladenlokale und Kleingewerbe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohncharakter der Umgebung vereinbar sind. Die Betriebe dürfen nicht stören. Die Ausnützungsziffer wird in diesen Zonen angewendet und liegt im Durchschnitt je nach Gemeinde bei zirka 0,4.

Wohn- / Gewerbezone
Diese Zone gilt der gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen und Gewerbebetrieben. Es sind nur Betriebe zulässig, die ihre Umgebung nicht übermässig stören. Es gilt die offene und halboffene Bauweise. Für Wohnzwecke dürfen in der Regel nur zwei Drittel der angegebenen Ausnützungsziffer beansprucht werden.

Gewerbezone
Die Gewerbezone dient der Aufnahme von Gewerbe- und Kleinindustriebetrieben sowie Bauten und Anlagen, welche in den übrigen Zonen untersagt sind. Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.
Die von diesen Betrieben ausgehenden Emmissionen dürfen in den angrenzenden Zonen die dort zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Anstelle der Ausnützungsziffer treten in dieser Zone Bau- und Gestaltungsplanvorschriften auf.

Industriezone

Die Industriezone dient der Aufnahme von Industrie und Gewerbe. Zulässig sind ferner Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal, ebenso die betrieblich erforderlichen administrativen und technischen Büros. Die Betriebe dürfen sich auf den Wohncharakter benachbarter Zonen nicht übermässig störend auswirken.

Weilerzone
Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung, Nutzung und Pflege der betreffenden Bautengruppen sowie deren angemessene Erneuerung unter Wahrung der betreffenden Bausubstanz und des charakteristischen Erscheinungsbildes. Zulässig sind Nutzungen für die Landwirtschaft, das Gastgewerbe und das Wohnen sowie das Kleingewerbe, sofern dieses mit dem Charakter der Weilerzone vereinbar ist. Neubauten sind nur als Ersatz und im Rahmen des Volumens bestehender Bauten zugelassen, sofern dadurch der Charakter des Weilers nicht beeinträchtigt wird. Umbau und Renovation bestehender Gebäude sind Abbruch und Neubau vorzuziehen. Neubauten sind gestaltungsplanpflichtig.

2.4 Beurteilungskriterien des Landrichtwertes

Notenskala für die allgemeine Beurteilung vor Ort (Lageparameter)

Noten	1 2	3 4	5	6 7	8 9
Verkehrslage/ Distanz zur Infrastruktur der Gemeinde	sehr ungünstig	ungünstig	normal	günstig	optimal
Wohnlage innerhalb der Gemeinde	beeinträchtigt	einfach	mittlere	vorteilhaft	beste
Zugangsverhältnisse zum Grundstück	Zufahrtsstrassen ohne besonderen Ausbau.	ungünstige Zufahrt zum Grundstück.	Befestigte, normale Zufahrt zum Grundstück	Gute, breite Zufahrt zum Grundstück	Sehr gute, grosszügige Zufahrt zum Grundstück
Besonnung/ Aussicht	schlechte Besonnung, schlechte Aussicht.	wenig Besonnung; wenig Aussicht.	teilweise eingeschränkte Besonnung, beschränkte Aussicht.	gute Besonnung guteAussicht.	sehr gute Besonnung, sehr gute Aussicht.
Auf das Grundstück einwirkende Immissionen	starke	grössere	normale	wenig	sehr wenig

Gewichtungsfaktor:

Lageparameter	Note	Gewichtungsfaktor	= Punkte
Verkehrslage	..	2	..
Wohnlage	..	1	..
Zugangsverhältnisse	..	1	..
Besonnung / Aussicht	..	1	..
Immissionen	..	2	..
Total		**7**	**total Punkte**

Gewichtete Benotung: $\frac{\text{total Punkte}}{\mathbf{7}}$ = **Note**

2.5 Landrichtwerte

Entsprechend der gewichteten Benotung, wird der Landrichtwert, mittels Bewertungs-skala 1 – 9, bestimmt.

Beispiel: Preisbandbreite für EFH-Zone, CHF 220.-- bis CHF 580. -- pro m²

Preisbandbreite	**m²-Preis [CHF]**	**Bewertungs-skala**
höchster	**580.00**	9
	535.00	8
	490.00	7
	445.00	6
	400.00	5
	355.00	4
	310.00	3
	265.00	2
tiefster	**220.00**	1

Bewertungs-Beispiel

Unüberbautes Grundstück mit 750 m² Land in der EFH - Zone.

Allgemeine Beurteilung vor Ort	Note	Faktor	Punkte
Verkehrslage	3	2	6
Wohnlage	8	1	8
Zugangsverhältnisse, Umgebung	5	1	5
Besonnung / Aussicht	7	1	7
Immissionen	8	2	16
Total		**7**	**42**

Gewichtete Benotung: $\frac{\text{total Punkte}}{7} = \frac{42}{7} =$ **Note 6.00**

Gemäss Bewertungsskala ergibt sich mit der Note 6.00 (gewichtete Benotung) ein Landrichtwert von CHF 445.-- / m² .

Total Landrichtwert 750 m² à CHF 445.-- / m² = **CHF 333'750.-**

3 Richtlinien für die Ermittlung des Mietwertes

(vgl. Weisungen Ziff. 3 bis 7 zu §13)

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

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

3.1 Abweichungen von der Normfläche

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

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

Zu- und Abschläge bei Abweichung von der Normfläche:

Wohnung m2 Wohnfläche	**Haus** m2 Wohnfläche	Zu-/Abschlag in **Prozent**	
20	50	30	
30	60	27	
40	70	24	
50	80	21	
60	90	18	
70	100	15	
80	110	12	
90	120	9	
100	130	6	
110	140	3	
120	**150**	**0**	**Normgrösse**
130	160	-2	
140	170	-4	
150	180	-6	
160	190	-8	
170	200	-10	
180	210	-12	
190	220	-14	
200	230	-16	
210	240	-18	
220	250	-20	
230	260	-21.5	
240	270	-23	
250	280	-24.5	
260	290	-26	
270	300	-27.5	
280	310	-29	
290	320	-30.5	
300	330	-32	
310	340	-33	
320	350	-34	

Wohnung m2 Wohnfläche	**Haus** m2 Wohnfläche	Zu-/Abschlag in **Prozent**	
330	360	-35	
340	370	-36	
350	380	-37	
360	390	-38	
370	400	-39	
380	410	-40	
390	420	-41	
400	430	-42	
410	440	-42.75	
420	450	-43.5	
430	460	-44.25	
440	470	-45	
450	480	-45.75	
460	490	-46.5	
470	500	-47.25	

3.2 Wohnlage innerhalb der Gemeinde

1	beeinträchtigt	-12.00 %
2	einfach <-> beeinträchtigt	-9.00 %
3	einfache	-6.00 %
4	einfache <-> mittlere	-3.00 %
5	mittlere	0.00 %
6	mittlere <-> vorteilhafte	+3.00 %
7	vorteilhaft	+6.00 %
8	vorteilhaft <-> beste	+9.00 %
9	beste	+12.00 %

3.3 Verkehrslage innerhalb der Gemeinde

1	sehr ungünstig	-12.00%
2	sehr ungünstig <-> ungünstig	-9.00%
3	ungünstig	-6.00%
4	ungünstig <-> normal	-3.00%
5	normal	0.00%
6	normal <-> günstig	+3.00%
7	günstig	+6.00%
8	günstig <-> optimal	+9.00%
9	optimal	+12.00%

3.4 Altersentwertung

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

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

3.5 Berechnungsbeispiel Mietwert

Wohnfläche EFH		160 m^2
Abweichung zu Normfläche		-2%
Wohnlage (Annahme: Benotung 9)		+12%
Verkehrslage (Annahme: Benotung 9)		+12%
Gebäudezustand Wohnhaus GVTG 70%, somit Altersentwertung		-30%
Mietwert-Medianansatz der Gemeinde		CHF 177 / m^2
Anzuwendender m2-Ansatz (CHF 177/m^2 -2% +12% +12% -30%)		CHF 162.85
Mietwert p.a.:	160 m^2 à CHF 162.85 =	**CHF 26'056**

4 Umsatzmiete in Prozent

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

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

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

5 Richtwerte Neubauten

Bau-klasse 1)	Baubeschrieb	Baukosten je m³ umbauter Raum (SIA-Norm 116) CHF	
	Wohnbauten	EFH	MFH
I	Einfache Konstruktion, Ausbau für bescheidene Ansprüche	550 650	450 525
II	Durchschnittliche Qualität, aber einfacher Innenausbau	625 725	500 625
III	Einwandfreie Qualität, besserer Innenausbau, heutigen durchschnittlichen Anforderungen entsprechend	700 825	600 700
IV	Überdurchschnittliche Qualität, sorgfältiger und komfortabler Ausbau	800 950	675 800
V	Vornehm, beste Qualität, gediegener Ausbau, hoher Komfort	900 1'150	750 900
	Grossgewerbe und Industrie	2)	
I	Werkhallen, Lagerhallen nicht unterkellert, eingeschossig, Raumhöhe über 5 m, leichte Konstruktion, ohne Heizung oder nur mit Luftheizapparaten	125 - 250	
II	Lagerhäuser in massiver Konstruktion, mit oder ohne Unterkellerung, ohne besonderen Ausbau, ein- oder mehrgeschossig, unbeheizt oder temperiert	175 - 300	
III	Werkstattgebäude, mit oder ohne Unterkellerung, massive Konstruktion, beheizt, Wasser- und Elektroanschlüsse für Maschinenpark, ein- und mehrgeschossig	250 - 400	
IV	Werkstattgebäude ohne besonderen Innenausbau, aber mit umfangreichen technischen Anlagen, Wasser, Licht- und Kraftstrom, Ventilation, Lifte, Hebebühnen, mit Werkstattbüro, Spedition etc.	325 - 450	
V	Geschäftshaus, Büro und Gewerbe	450 - 900	

6 Richtwerte für Quadratmeter-Jahresmieten

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

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

[1] Die eingeschränkte saisonale Nutzung ist in den Ansätzen berücksichtigt.
[2] Die Fläche bezieht sich auf die Schwimmzone.

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

7 Verkehrswertermittlung durch Punktierung des Realwertes für industrielle Grundstücke

Beurteilungselemente

Wirtschaftlichkeit der Produktionsstruktur						
Note	**Produktions- und Betriebsablauf**	**Anlagen und Einrichtungen**	**Grundstück**	**Zufahrt**		
1	unzweckmässig, unrationell	veraltet, grosser Investitonsbedarf	schlecht arrondiert	sehr schlecht		
2	eingeschränkt	veraltet	ungünstige Grundstücksform	unbefriedigend		
3	ansprechend, teilweise eingeschränkt	teils erneuert, teils veraltet	Akzeptabel, kleinere Erweiterungen möglch	mittel		
4	gut, zweckmässig	gut	gut arrondiert, Ausbau-möglichkeiten vorhanden	gut		
5	sehr gut	modern, neuwertig	sehr gut arrondiert	sehr gut		
Noten						
			Durchschnittsnote		**: 4 =**	

Standort, Verkehrserschliessung						
Note	**Gebiet Lage**	**Arbeitnehmermarkt regional**	**Erschliessung Strasse / Bahn**	**Steuerbelastung**		
1	abgelegen, ausserhalb Agglomeration	sehr gering	weder Strasse noch Bahn in der Region	sehr hoch		
2	abseits grosser Zentren	gering	Strasse und Bahn in der Region	hoch		
3	mittel	mittel	mittel	mittel		
4	gut, nähe grosser Zentren	gut	verkehrsmässig gut erschlossen	tief		
5	optimaler Standort	sehr gut	eigener Bahn Anschluss, nähe Autobahn	sehr tief		
Noten						
			Durchschnittsnote		**: 4 =**	

Note	Umsatzerwartungen, Absatzrisiken	Anderweitige Verwendbarkeit	Verkäuflichkeit	Entwicklungsmöglichkeiten
1	Güter auf einem schrumpf-enden Markt ohne Zukunftsaussichten	sehr schlecht	sehr schlecht	sehr schlecht
2	Konsum- oder Investitions-güter mit unsicheren Absatzmöglichkeiten	schlecht	schlecht	schlecht
3	Konsum- oder Investitions-güter mit mittleren Zu-kunftsaussichten, konjunkturelle Schwankungen	unbestimmt, mittel	unbestimmt, mittel	unbestimmt, mittel
4	Konsum- oder Investiti-onsgüter mit guter Zukunftsaussicht, konjunkturelle Schwankungen	gut	gut	gut
5	sehr gute Zukunftserwart-ungen, gute Vielseitigkeit, international verschiedene Absatzmärkte, multinational tätig	sehr gut	sehr gut	sehr gut
Noten				

7.1 Gewichtungsfaktor

Beurteilungselemente	Note	Gewichtung	Punkte
Wirtschaftlichkeit der Produktionsstruktur	....	4	....
Standort, Verkehrserschliessung	....	4	....
Umsatzerwartungen, Absatzrisiken	....	4	....
Anderweitige Verwendbarkeit der Gesamtanlage	....	3	....
Verkäuflichkeit	....	3	....
Entwicklungsmöglichkeit	....	2	....
		total Punkte	....

Minimal 20 Punkte / maximal 100 Punkte.
Total Punkte = Prozentsatz.
Es können auch halbe Noten oder Viertelnoten eingesetzt werden.

Verkehrswert = total Punkte [%] x Realwert

Beispiel:

Verkehrswertermittlung durch Punktierung des Realwertes eines industriellen Grundstückes

Der Realwert eines Industriebetriebes wurde gemäss den Weisungen für die Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke § 17 Ziff. 1 ff, mit CHF 1'580'000.-- bewertet.

Noten der Beurteilungselemente gemäss Tabelle 13, Seite 1, Kapitel 5

Beurteilungselemente	Note	Gewich-tung	Punkte
Wirtschaftlichkeit der Produktionsstruktur	4	4	16
Standort, Verkehrserschliessung	4	4	16
Umsatzerwartungen, Absatzrisiken	3	4	12
Anderweitige Verwendbarkeit der Gesamtanlage	4	3	12
Verkäuflichkeit	2	3	6
Entwicklungsmöglichkeit	2	2	4
		total Punkte	66

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

Verkehrswert = total Punkte [%] x Realwert

Verkehrswert = 0.66 x CHF 1'580'000.-- = **CHF 1’042'800.--**

8 Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Mehrfamilienhäusern

(vgl. Weisungen Ziff. 1 bis 3 zu §18)

Allgemein

Bei fremdvermieteten Objekten entspricht der Mietwert in der Regel dem effektiven jährlich erzielten Mietertrag, d.h. die erzielten Mieten sind, sofern marktkonform, für die Berechnung des Verkehrswertes zu übernehmen.
Sind vom Mieter Um-, Ein- oder Ergänzungsbauten vorgenommen worden, welche nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht beseitigt werden können, sind diese anteilsmässig dem Mietwert aufzurechnen.
Zur Vermietung bestimmte, jedoch nur vorübergehend leerstehende Räume, sind in die Berechnung miteinzubeziehen.
Liegt kein effektiver Mietertrag vor, ist ein marktkonformer Mietwert zu schätzen.

Beispiel:

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

<u>Gegeben</u>

langfristiger Zinsfuss:	3.3 %
objektbezogener Zuschlag:	2.0 - 3.5%
Wahl des objektbezogenen Zuschlags:	3.0 %
Kapitalisierungssatz:	3.3 % + 3.0 % = <u>6.3 %</u>

$$\text{Verkehrswert} = \frac{\text{Bruttomietertrag x 100}}{\text{Kapitalisierungssatz}} = \frac{\text{CHF 82'800 x 100}}{6.3} = \textbf{CHF 1‘314‘285.-}$$

9 Schätzung des Verkehrswertes und Festlegung der Marktmiete von Baurechten

9.1 Allgemeines zum Baurecht

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

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

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

9.2 Bewertung baurechtsbelastetes Grundstück

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 (vgl. Weisung 11 zu § 14 SchäV). Folglich ist auf eine Kapitalisierung des Baurechtszinses für die Landbewertung zu verzichten. Das baurechtbelastete Grundstück ist wie ein bebautes Grundstück zu bewerten.

9.3 Baurechtsgrundstück fremdvermietet

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

Verkehrswert

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

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

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

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

9.4 Baurechtsgrundstück am Wohnsitz selbstgenutzt

Marktmiete

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

Beispiel:

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

	CHF	2'665.- pro Monat
der Baurechtszins	CHF	760.- pro Monat
Marktmiete abz. Baurechtszins	CHF	1'905.- pro Monat
Marktmietwert am Wohnsitz selbstgenutzt	**CHF**	**22'860.- pro Jahr**

Verkehrswert

Die Berechnung des Verkehrswertes erfolgt analog Baurechtsgrundstück fremdvermietet.

10 Gewichtungsfaktor bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie StWE

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

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

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

Beispiel:

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

11 Gewichtungsfaktor bei Gewerbe

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

Definition

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

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

Beispiel:

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

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

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

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

12 Grundstückbewertung in der Abbauzone

12.1 Allgemeines

Grundstücke, auf denen gemäss öffentlich-rechtlichen Vorschriften ein Abbau von Kies, Lehm, Sand, Steinen oder Ton möglich ist. Die vom Kanton erteilte Abbaubewilligung mit den Auflagen und Fristen sowie allfällige privatrechtliche Regelungen (z.B. Abbauverträge) bilden die Bewertungsgrundlagen. Es sind somit nur Grundstücke zu bewerten, für die eine rechtsgültige Abbaubewilligung vorliegt. Alle übrigen Grundstücke sind landwirtschaftlich zu bewerten.
Der Wert der angesprochenen Grundstücke setzt sich zusammen aus dem Wert der für den Abbau und Aufbereitung des Materials benötigten Gebäude und baulichen Anlagen sowie den Werten von Betriebsareal, Abbauareal und allfälliger Abbaureserve und Deponiemöglichkeiten. Grundlagen der Wertbeurteilung bilden die Abbaubewilligung und deren Auflagen (Dauer des Konzessionsvertrages, Rekultivierungskosten, usw.) sowie allfällige vertragliche Abbaurechte.

13 Glossar

13.1 Abkürzungen

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

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

13.2 Sachbegriffe

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

Baugebiet	Die Gemeinde scheidet im Zonenplan Bau- und Nichtbaugebiete aus. Diesen können folgende Nutzungszonen zugeordnet werden (§ 13 PBG): 1. Baugebiet a) Wohnzonen b) Mischzonen c) Dienstleistungszonen d) Kernzonen e) Industrie- und Gewerbezonen f) öffentliche Zonen g) Campingzonen h) Freihaltezonen i) Schrebergartenzonen k Sport- und Erholungszonen l) Weilerzonen. 2. Nichtbaugebiet a) Landwirtschaftszonen b) Landschaftsschutzzonen c) Abbauzonen d) Deponiezonen e) Naturschutzzonen.
Baukosten	Kosten der Aufwendungen aller Unternehmer und Handwerker, Honorar des Architekten und Ingenieurs beim Bau eines Gebäudes.
Baukostenindex	Veränderung der Baukosten im Vergleich zu früheren Zeitpunkten für vergleichbare Bauleistungen. Die Berechnung wird periodisch aufgrund ausgewählter Indexhäuser neu vorgenommen.
Bauland	Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften überbaut werden kann.
Baulinienplan	Die Gemeinde kann Baulinien festlegen (§ 17 PBG). Die Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.
Baunebenkosten BKP 5	Kosten für Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, Versicherungen, Vermietungen, Verkauf (STWE) usw.

Baurecht	Dienstbarkeit, welche dem Dienstbarkeitsberechtigten das Recht einräumt, auf oder unter fremdem Boden eine Dauerbaute zu errichten und/oder zu Eigentum zu haben. Arten: gewöhnliches Baurecht, Überbaurecht, Leitungsbaurecht. Der Baurechtsvertrag bedarf der öffentlichen Beurkundung, sofern es um die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes geht. Ein solches Baurecht kann auf mindestens 30 Jahre und höchstens 100 Jahre errichtet werden.
Baurechtszins	Periodisch oder einmalig zu leistendes Entgelt für das Baurecht.
Baureglement	Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. Es gewährleistet eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung.
Baureife	Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden (§ 60 PBG). Ein Grundstück ist baureif: 1. wenn es erschlossen ist, 2. wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzbereinigung nicht wesentlich erschwert wird, 3. wenn, wo nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.
Bauzinse	Zinsbetrag, der während der Bauzeit für das investierte Kapital berechnet und als Aufwendung dem Anlagewert zugeschlagen wird (Baunebenkosten).
Bruttoertrag	Mietzinstotal, ohne Kosten der Beheizung, Warmwasserbereitung und weiteren Separatvergütungen (Treppenhausreinigung etc.).
Bruttogeschossfläche	Geschossfläche inkl. Mauerquerschnitte, Treppenhaus, Lift.
Bruttorendite	Prozentuales Verhältnis des Bruttoertrages zum Anlage- oder Schatzungswert.

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

Gesamteigentum	Gesamteigentümer sind durch Vertrag oder Gesetzesvorschrift zu einer Gemeinschaft verbunden, wobei das Recht eines jeden auf die ganze Sache geht. Verfügungen über die Sache können nur mit Zustimmung aller Mitglieder erfolgen.
Gestaltungsplan	Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung (§ 18 PGB).
Gewerbebauten	Bauten für die Produktion, Verteilung und das Lagern von Gütern.
Gewichtung	Das Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung des Real- und Ertragswertes für die Bestimmung des Verkehrswertes.
Grundstück (Art. 655 ZGB)	- Liegenschaften - Selbstständige und dauernde Rechte - Bergwerke - Miteigentumsanteile an Grundstücken
Hypothek	Schuldbrief oder Grundpfandverschreibung zur Sicherstellung eines Darlehens; als Pfand haftet die Liegenschaft.
Industriebauten	Grosse, industrielle Grundstücke, deren Bauten und Anlagen der maschinellen Herstellung von Konsum- und Produktionsgütern dienen.
Inkonvenienzen	Entschädigungsanspruch an die Verursacher von Unannehmlichkeiten und Kosten für Umtriebe, Verzögerungen usw.
Kapitalisierungsfaktor	Prozentsatz, mit welchem der Bruttoertrag (Mietentotal eines Jahres) zu kapitalisieren ist, um den Ertragswert einer Liegenschaft zu erhalten.
Katasterplan (Katasterkopie, Grundbuchplan)	Meist im Massstab 1:1000, 1:500, 1:250, 1:200, in welchem die Strassen, Parzellengrenzen, Gebäude etc. eingetragen sind. Er wird vom Grundbuchgeometer bei jeder Veränderung der Liegenschaften nachgeführt und ist nur mit Amtsstempel und Datum gültig.
Kaufsrecht	Recht eines Begünstigten, ein Grundstück zu einem vereinbarten Preis innerhalb eines festgelegten Zeitraumes erwerben zu können (in der Regel im Grundbuch vorgemerkt).

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

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

Zustandswert (Zeitwert)	Sachwert eines durch Alter oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Gebäudes.