

Weisung der Finanzdirektion über die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften für die Erbschafts- und Schenkungssteuer

(vom 20. September 2005)

Die Steuerbehörden werden angewiesen, bei der Veranlagung der Erbschafts- und Schenkungssteuer den Verkehrswert von Liegenschaften wie folgt zu bewerten:

A. Allgemeine Grundsätze

Die nicht land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke werden 1 zum Verkehrswert bewertet. Massgebend ist der Verkehrswert im Zeitpunkt der Entstehung des Steueranspruches.

Der Verkehrswert kann nach dem Anlagewert (Erwerbspreis zu- 2 züglich Aufwendungen), dem Anrechnungswert des Erbvorbezuges, dem Übernahmepreis in der Erbteilung, dem nach dem Bewertungsstichtag realisierten Verkaufspreis, der Verkehrswertschätzung durch die Grundsteuerbehörden oder an Hand von Privatgutachten ermittelt werden.

Bei schenkungs- und erbrechtlichen Übergängen von Liegenschaf- 3 ten werden die latenten Grundstückgewinnsteuern in Abzug gebracht.

Bei Handänderungen, für die infolge Erbvorbezuges oder Schen- 4 kung ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer beantragt ist, entspricht der für die Veranlagung der Schenkungssteuer massgebliche Verkehrswert wenigstens den um einen Drittel erhöhten Leistungen des Erwerbers.

Falls die erwähnten Kriterien zu keiner gesetzmässigen Bewertung 5 führen, ist der Verkehrswert nach den folgenden Vorschriften zu ermitteln; zur Verkehrswertermittlung kann auch ein Gutachten eingeholt werden.

B. Unüberbaute Grundstücke

Der Verkehrswert von unüberbauten Grundstücken ist aufgrund 6 der in den letzten drei Jahren für vergleichbare Objekte erzielten Verkaufspreise zu ermitteln.

- 7 Als vergleichbar gelten Preise, die vor oder unmittelbar nach dem Bewertungsstichtag für Grundstücke erzielt worden sind, die dem Schätzungsgrundstück lage-, zonen-, form-, ausnützungs- und erschliessungsmässig gleich oder ähnlich sind.
- 8 Als massgebender Verkehrswert gilt das angemessene Mittel der Vergleichspreise.
- 9 Extrem tiefe (Vorzugspreise) oder extrem hohe Preise (Liebhaberpreise) gelten nicht als Vergleichspreise.
- 10 Stehen nur wenige oder gar keine Vergleichspreise zur Verfügung, so ist der Landwert unter Berücksichtigung der Grundstückeigenschaften wie Lage, Form, Ausnützung, Erschliessungsgrad, Besonnung und Aussicht zu schätzen.
- 11 Abbruchobjekte gelten als unüberbaute Grundstücke. Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist der Landwert abzüglich der Abbruchkosten massgebend.

C. Wohn- und Geschäftliegenschaften sowie Stockwerkeigentum

1. Grundsatz

- 12 Der Verkehrswert von Wohn- und Geschäftliegenschaften sowie Stockwerkeigentum ist in der Regel nach folgenden Formeln zu bewerten:

Einfamilienhäuser:	Land- + Bauwert
Stockwerkeigentum:	Land- + Bauwertanteil
Mehrfamilienhäuser und vermietete Geschäftsli- enschaften:	$\frac{1 \times (\text{Land-} + \text{Bauwert}) + (\text{Ertragswertfaktor} \times \text{Ertragswert})}{(\text{Ertragswertfaktor} + 1)}$

- 13 Der Ertragswertfaktor beträgt für

Zweifamilienhäuser	1
Drei- und Vierfamilienhäuser	2
Grössere Mehrfamilienhäuser und vermietete Geschäftshäuser	3

2. Landwert

Als Landwert gilt der Verkehrswert des Bodens, der nach den für 14
unüberbaute Grundstücke geltenden Bestimmungen zu schätzen ist.

Als Landwert in die Formelbewertung einzubeziehen ist die Ge- 15
bäudegrundfläche sowie der unmittelbare Umschwung. Weiteres Land
ist zum Erbschafts- oder Schenkungssteuerwert für unüberbautes
Land zum Gesamtergebnis hinzuzuzählen. Die Fläche einer Privater-
schliessungsstrasse fällt für die Bewertung ausser Betracht.

In der Regel gelten dabei als Gebäudegrundfläche zuzüglich Um- 16
schwung:

bis zu 1500 m² für Zweifamilienhäuser

bis zu 2000 m² für Drei- und Vierfamilienhäuser

Für grössere Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser ist eine 17
entsprechend angemessene Landfläche in die Formelbewertung einzu-
beziehen.

Für die Bewertung von Stockwerkeigentum wird der Wert des Bo- 18
dens im Verhältnis der Wertquoten (Art. 712 e ZGB) aufgeteilt.

3. Bauwert

Der Bauwert wird aufgrund des von der Gebäudeversicherung des 19
Kantons Zürich festgelegten Neuwert-Basiswertes und des Bauko-
stenindexes sowie unter Berücksichtigung der Altersentwertung er-
mittelt.

Neubauwert ist nach der folgenden Formel zu berechnen: 20

$$\frac{\text{Basiswert} \times \text{Baukostenindex}}{100}$$

Vom Neubauwert ist die Altersentwertung mit einem Abzug von in 21
der Regel 1% pro Jahr Gebäudealter zu berücksichtigen. Der maxi-
male Altersabzug beträgt dabei in der Regel 30%.

Befinden sich in einem Gebäude gemeinschaftlich genutzte, meh- 22
reren Gebäuden dienende Anlagen und Einrichtungen, wie Heizun-
gen, Autoeinstellräume usw., so ist der Wert dieser gemeinsamen An-
lagen und Einrichtungen auf die beteiligten Bauten aufzuteilen. Der
Basiswert von solchen gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen ist in

den Schätzungsprotokollen der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich separat ausgewiesen.

- 23 Bei Stockwerkeigentum ist zur Berechnung des Bauwertanteils der Basiswert der Bauten im Verhältnis der Wertquoten (Art. 712 e ZGB) aufzuteilen.

4. Ertragswert

- 24 Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren, wobei in der Regel folgende Ansätze zu beachten sind:

Alter des Gebäudes in Jahren	Kapitalisierung des Ertrages zu
0-14	6,50%
15-29	6,75%
30-49	7,00%
50 und mehr	7,25%

- 25 Der Ertrag bestimmt sich nach den von den Mietern als Mietzinsen effektiv geleisteten Entschädigungen. Wurden Mieter vertraglich zur Übernahme von üblicherweise vom Eigentümer zu tragenden Unterhaltskosten und Abgaben verpflichtet, so ist der Wert dieser Leistungen zum vereinbarten Mietzins hinzuzuzählen. Ausser Betracht fallen Vergütungen der Mieter für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung.
- 26 Bei der Ermittlung des Ertragswertes von nicht an Dritte vermieteten Grundstücken oder Grundstückteilen ist von jenem Mietzins auszugehen, der bei der Vermietung an einen Dritten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durchschnittlich erzielbar wäre. Verwandte des Grundstückeigentümers und mit ihm eng befreundete Personen gelten nicht als Dritte im erwähnten Sinne.
- 27 Bei Geschäftsräumen, die nicht an Dritte vermietet sind, wird der massgebende Mietwert durch Vergleich mit den Mieterträgen gleichartiger Räume ermittelt. Dabei sind die bestehenden Erfahrungszahlen zu berücksichtigen.

Üblich sind folgende Ansätze:

Branche	durchschnittlicher Mietwert in Prozenten des Umsatzes
Bäckereien	4
Metzgereien	3
Lebensmittel-Detailhandel	2–3
Drogerien, Apotheken	3
Autogaragen	2
Alkoholführende Wirtschaften	
a) mit überwiegendem Küchenaufwand	7–8
b) mit überwiegendem Getränkeaufwand	9–10
Alkoholfreie Wirtschaften	
a) mit überwiegendem Küchenaufwand	8–9
b) mit überwiegendem Getränkeaufwand	10–12

D. Industrielle und gewerbliche Liegenschaften

Der Verkehrswert von industriellen und gewerblichen Liegenschaften entspricht in der Regel der Summe von Land- und Bauwert. 28

Als Landwert gilt der Verkehrswert des Bodens, der nach den für unüberbaute Grundstücke geltenden Bestimmungen zu schätzen ist. 29

Der Bauwert wird aufgrund des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Neuwert-Basiswertes und des Baukostenindex sowie unter Berücksichtigung der Altersentwertung ermittelt. 30

Der Neubauwert ist nach der folgenden Formel zu berechnen: 31

$$\frac{\text{Basiswert} \times \text{Baukostenindex}}{100}$$

Vom Neubauwert ist die Altersentwertung mit einem Abzug von in der Regel 2% pro Jahr Gebäudealter bei normaler Abnutzung und 3% pro Jahr Gebäudealter bei besonders starker Abnutzung zu berücksichtigen. Der maximale Altersabzug beträgt dabei in der Regel 60 bzw. 90%. 32

- 33 Der Ansatz bei besonders starker Abnutzung ist in erster Linie Betrieben der chemischen Industrie und der Schwerindustrie zu gewähren.

E. Inkrafttreten

- 34 Diese Weisung ersetzt die Weisung vom 12. Juli 1989. Sie gilt ab 1. Januar 2005 und ist auf alle noch offenen Verfahren anzuwenden.

Zürich, den 20. September 2005

Finanzdirektion
Dr. Hans Hollenstein
Regierungsrat