

# 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

- <sup>1</sup> Die nicht land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke werden zum Verkehrswert bewertet. Massgebend ist der Verkehrswert im Zeitpunkt der Entstehung des Steueranspruches.
- <sup>2</sup> Der Verkehrswert kann nach dem Anlagewert (Erwerbspreis zuzüglich 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.
- <sup>3</sup> Bei schenkungs- und erbrechtlichen Übergängen von Liegenschaften werden die latenten Grundstückgewinnsteuern in Abzug gebracht.
- <sup>4</sup> Bei Handänderungen, für die infolge Erbvorbezuges oder Schenkung ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer beantragt ist, entspricht der für die Veranlagung der Schenkungssteuer massgebliche Verkehrswert wenigstens den um einen Drittel erhöhten Leistungen des Erwerbers.
- <sup>5</sup> Falls die erwähnten Kriterien zu keiner gesetzmässigen Bewertung führen, ist der Verkehrswert nach den folgenden Vorschriften zu ermitteln; zur Verkehrswertermittlung kann auch ein Gutachten eingeholt werden.

## B. Unüberbaute Grundstücke

- <sup>6</sup> Der Verkehrswert von unüberbauten Grundstücken ist aufgrund der in den letzten drei Jahren für vergleichbare Objekte erzielten Verkaufspreise zu ermitteln.
- <sup>7</sup> 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.
- <sup>8</sup> Als massgebender Verkehrswert gilt das angemessene Mittel der Vergleichspreise.
- <sup>9</sup> Extrem tiefe (Vorzugspreise) oder extrem hohe Preise (Liebhaberpreise) gelten nicht als Vergleichspreise.
- <sup>10</sup> 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.
- <sup>11</sup> Abbruchobjekte gelten als unüberbaute Grundstücke. Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist der Landwert abzüglich der Abbruchkosten massgebend.

## C. Wohn- und Geschäftliegenschaften sowie Stockwerkeigentum

### 1. Grundsatz

<sup>12</sup> 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 Geschäftliegenschaften:	$\frac{1 \times (\text{Land- + Bauwert}) + (\text{Ertragswertfaktor} \times \text{Ertragswert})}{(\text{Ertragswertfaktor} + 1)}$

<sup>13</sup> Der Ertragswertfaktor beträgt für

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

### 2. Landwert

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

<sup>15</sup> Als Landwert in die Formelbewertung einzubeziehen ist die Gebäudegrundfläche sowie der unmittelbare Umschwung. Weiteres Land ist zum Erbschafts- oder Schenkungssteuerwert für unüberbautes Land zum Gesamtergebnis hinzuzuzählen. Die Fläche einer Privaterschliessungsstrasse fällt für die Bewertung ausser Betracht.

<sup>16</sup> In der Regel gelten dabei als Gebäudegrundfläche zuzüglich Umschwung:

- bis zu 1'500 m<sup>2</sup> für Zweifamilienhäuser
- bis zu 2'000 m<sup>2</sup> für Drei- und Vierfamilienhäuser

<sup>17</sup> Für grössere Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser ist eine entsprechend angemessene Landfläche in die Formelbewertung einzubeziehen.

<sup>18</sup> Für die Bewertung von Stockwerkeigentum wird der Wert des Bodens im Verhältnis der Wertquoten (Art. 712 e ZGB) aufgeteilt.

### 3. Bauwert

<sup>19</sup> Der Bauwert wird aufgrund des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Neuwert-Basiswertes und des Baukostenindex sowie unter Berücksichtigung der Altersentwertung ermittelt.

<sup>20</sup> Neubauwert ist nach der folgenden Formel zu berechnen:

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

<sup>21</sup> Vom Neubauwert ist die Altersentwertung mit einem Abzug von in der Regel 1 % pro Jahr Gebäudealter zu berücksichtigen. Der maximale Altersabzug beträgt dabei in der Regel 30 %.

<sup>22</sup> Befinden sich in einem Gebäude gemeinschaftlich genutzte, mehreren Gebäuden dienende Anlagen und Einrichtungen, wie Heizungen, Autoeinstellräume usw., so ist der Wert dieser gemeinsamen Anlagen 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.

<sup>23</sup> Bei Stockwerkeigentum ist zur Berechnung des Bauwertanteils der Basiswert der Bauten im Verhältnis der Wertquoten (Art. 712 eZGB) aufzuteilen.

#### 4. Ertragswert

<sup>24</sup> Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Ertrag der Liegenschaft zu kapitalisieren. Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem Basiszinssatz für die Kapitalkosten und einem angemessenen Zuschlag für die üblichen Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten, Risiko für Mietzinsausfälle und Verwaltungskosten).

Der Basiszinssatz entspricht in der Regel dem vom Bundesamt für Wohnungswesen aufgrund der Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes (SR 221.213.111) ermittelten Zinssatz. Die Zuschläge berücksichtigen Art, Grösse und Alter der Baute und orientieren sich an den von der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten erhobenen und publizierten Erfahrungswerten.<sup>1</sup>

<sup>25</sup> 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.

<sup>26</sup> 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.

<sup>27</sup> 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:

<b>Branche</b>	<b>durchschnittlicher Mietwert in Prozenten des Umsatzes</b>
Bäckereien	4
Metzgereien	3
Lebensmittel-Detailhandel	2-3
Drogerien, Apotheken	3
Autogaragen	2
Alkoholführende Wirtschaften	
a) mit überwiegendem Küchenaufwand	7-8

<sup>1</sup> Fassung gemäss Verfügung vom 21. November 2022. In Kraft seit 21. November 2022. Die geänderte Ziffer 24 findet auch auf alle offenen Verfahren Anwendung.

- 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

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

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

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

<sup>31</sup> Der Neubauwert ist nach der folgenden Formel zu berechnen:

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

<sup>32</sup> 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 %.

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

## E. Inkrafttreten

<sup>34</sup> Diese Weisung ersetzt die Weisung vom 12. Juli 1989 und gilt ab 1. Januar 2005.

Zürich, den 21. November 2022

Finanzdirektion

Ernst Stocker, Regierungsrat