

VERORDNUNG
über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke
(Schätzungsverordnung [SchäV])

(vom 9. April 2003¹; Stand am 1. Januar 2011)

Der Landrat des Kantons Uri,

gestützt auf Artikel 64 Absatz 2 des Gesetzes vom 26. September 2010
über die direkten Steuern im Kanton Uri (StG)^{2, 3},

beschliesst:

1. Abschnitt: **Allgemeine Bestimmungen**

Artikel 1 Neuschätzung

¹ Der Landrat beschliesst die allgemeine Neuschätzung der Grundstücke, der Regierungsrat jene der im Wert veränderten Gebiete.

² Die Neuschätzungen sind von Amtes wegen durchzuführen. Artikel 5 bleibt vorbehalten.

Artikel 2 Zwischenschätzungen

¹ Zwischenschätzungen für einzelne Grundstücke sind vorzunehmen:

- a) bei Bestandesveränderungen. Solche sind namentlich anzunehmen, wenn sich der Umfang des Grundstücks verändert, wenn Neubauten oder wesentliche Um-, Aus- oder Anbauten verwirklicht werden, wenn Gebäulichkeiten abgebrochen werden oder wenn andere Gründe im Einzelfall zu einer wesentlichen Wertveränderung beitragen;
- b) bei wesentlichen Änderungen der Benützungsort;
- c) bei wesentlicher Änderung der Beschaffenheit des Grundstücks.

² Zwischenschätzungen werden von Amtes wegen oder dann vorgenommen, wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin das verlangt.

³ Stellt die Gemeinde am Ort der gelegenen Sache einen Sachverhalt fest, der zu einer Zwischenschätzung führt, teilt sie das dem zuständigen Amt mit.

¹ AB vom 25. April 2003

² RB 3.2211

³ Fassung gemäss VA vom 26. September 2010, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2011 (AB vom 16. Juli 2010).

⁴ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

3.2215

Artikel 3 Berichtigung des Schätzungswertes

Erweist sich ein festgesetzter Schätzungswert als unrichtig, namentlich weil wesentliche Tatsachen übersehen, Rechnungsfehler begangen oder die Vorschriften dieser Verordnung missachtet worden sind, ist er neu festzusetzen.

Artikel 4 Gegenstand der Schätzung

¹ Als Grundstücke, die zu schätzen sind, gelten:

- a) die Liegenschaften;
- b) die in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte;
- c) die Bergwerke;
- d) die Miteigentumsanteile an Grundstücken;
- e) die Dauerbauten auf fremdem Boden.

² Zu den Grundstücken gehören auch Zugehör und Nutzungsrechte.

Artikel 5 Beantragte Schätzung

Nur auf Antrag einer Behörde, des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin werden geschätzt:

- a) unproduktiver Boden;
- b) Grundstücke des Bundes, des Kantons, der Gemeinden sowie der Korporationen Uri und Ursern und deren Korporationsbürgergemeinden, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen, wie Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, öffentliche Strassen, Brücken, Wege und Plätze;
- c) Grundstücke, die ausschliesslich kirchlichen Zwecken dienen, wie Kirchen, Kapellen, Klostergebäude und Friedhöfe;
- d) Grundstücke und Anlagen juristischer Personen;
- e) Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Eisenbahn dienen, gemäss Eisenbahngesetz⁵);
- f) militärische Anlagen.

Artikel 6 Rechte und Lasten

Die mit den Grundstücken verbundenen Rechte und Lasten sind bei der Schätzung zu berücksichtigen.

Artikel 7 Massgeblicher Zeitpunkt

¹ Für die Ermittlung des Schätzungswertes sind die Grundstückverhältnisse im Zeitpunkt der Schätzung massgebend.

⁵ SR 742.101

3.2215

² Bei Neuschätzungen nach Artikel 1 bestimmt der Regierungsrat, wann die neuen Schätzungswerte in Kraft treten.

³ Zwischenschätzungen gelten, sobald die Schätzungsverfügung rechtskräftig ist.

2. Abschnitt: **Organe**

Artikel 8⁶

Artikel 9 Zuständiges Amt

¹ Das zuständige Amt⁷ führt die Schätzungen durch und erlässt die Schätzungsverfügungen.

² Das für den Forst zuständige Amt⁸ führt die Schätzungen bei Privatwaldungen durch. Es übergibt die Schätzungsergebnisse dem zuständigen Amt⁹, das die Schätzungsverfügung erlässt.

³ Im Rahmen der bewilligten Kredite stellt der Regierungsrat dem zuständigen Amt¹⁰ die notwendigen Schätzer und Schätzerinnen zur Verfügung.

Artikel 10 Vertretung der Gemeinden

Der Gemeinderat am Ort der gelegenen Sache wählt einen Gemeindevertreter oder eine Gemeindevertreterin und einen Ersatz. Sie sind die Kontaktpersonen zum Grundeigentümer oder zur Grundeigentümerin und dienen den Schätzern und Schätzerinnen als Auskunftsperson.

Artikel 11 Aufsicht

Die zuständige Direktion¹¹ beaufsichtigt die Durchführung der Schätzungen.

Artikel 12 Ausstand und Geheimhaltungspflicht

¹ Die Schätzungsorgane unterstehen dem Gesetz über den Ausstand¹².

⁶ Aufgehoben durch VA vom 26. September 2010, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2011 (AB vom 16. Juli 2010).

⁷ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

⁸ Amt für Forst und Jagd; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

⁹ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

¹⁰ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

¹¹ Finanzdirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

¹² RB 2.2321

3.2215

² Sie wahren das Amtsgeheimnis. Artikel 177 StG ist anwendbar.¹³

Artikel 13 Amtshilfe

Die Verwaltungen des Kantons und der Einwohnergemeinden haben dem zuständigen Amt¹⁴ alle Unterlagen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, die für die Schätzungen benötigt werden. Die Amtshilfe nach Artikel 178 StG ist zu gewähren.¹⁵

3. Abschnitt: **Bewertungsgrundsätze**

1. Unterabschnitt: Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Artikel 14 Ertragswert und Belastungsgrenze

Die Ermittlung des Ertragswertes und die Belastungsgrenze richten sich nach der Bundesgesetzgebung über das bäuerliche Bodenrecht sowie nach Artikel 55 StG.

Artikel 15 Verkehrswert

Der Wert von Grundstücken und Gebäulichkeiten, die sich in gleicher oder ähnlicher Lage befinden und gleich oder ähnlich beschaffen sind, richtet sich nach dem durchschnittlichen Verkaufspreis. Artikel 66 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht¹⁶ ist zu beachten.

2. Unterabschnitt: Nicht landwirtschaftliche Grundstücke

Artikel 16 Nicht überbaute Grundstücke

Nicht überbaute Grundstücke, die nicht unter den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht¹⁷ fallen, sind – ungeachtet einer allfälligen landwirtschaftlichen Nutzung – nach ihrem Verkehrswert zu schätzen. Der Verkehrswert wird nach dem absoluten Landwert gemäss Artikel 20 Absatz 2 ermittelt.

¹³ Fassung gemäss VA vom 26. September 2010, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2011 (AB vom 16. Juli 2010).

¹⁴ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

¹⁵ Fassung gemäss VA vom 26. September 2010, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2011 (AB vom 16. Juli 2010).

¹⁶ SR 211.412.11

¹⁷ SR 211.412.11

Artikel 17 Überbaute Grundstücke a) Grundsatz

Überbaute Grundstücke sind in der Regel nach dem Mittel des Realwertes und des Ertragswertes zu schätzen. Das Verhältnis zwischen Realwert und Ertragswert bestimmt sich durch den Gewichtungskoeffizienten. Der Realwert wird mit dem Koeffizienten 1.0 gewichtet. Der Gewichtungsspielraum für den Ertragswert liegt zwischen 0.0 und 5.0 und richtet sich nach Art, Nutzung und Marktgängigkeit des Objektes. In der Regel ist der Gewichtungskoeffizient des Ertragswertes bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum tief, bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern hoch anzusetzen.

Artikel 18 b) Realwert

Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen auf einem Grundstück, aus den Kosten für die Erstellung der notwendigen Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, aus den Baunebenkosten und dem Landwert.

Artikel 19 c) Zeitwert

Der Zeitwert der Gebäude ist nach dem Kubikinhalte zu ermitteln, wobei alle wertbeeinflussenden Faktoren, wie Baukosten, Alter und Zustand des zu schätzenden Objektes zu berücksichtigen sind.

Artikel 20 d) Landwert

¹ Der Landwert innerhalb der Bauzone wird nach dem absoluten Landwert ermittelt. Ausserhalb der Bauzone ist er nach dem relativen Landwert (Lageklassenmethode) zu schätzen.

² Der absolute Landwert richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung. Er wird ermittelt durch Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder durch Preisvergleiche.

³ Der relative Landwert ist der Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird. Er wird aufgrund eines Lageklassenschlüssels ermittelt.

⁴ Können Grundstücksteile ohne Nachteil für die bestehenden Gebäulichkeiten für andere Zwecke abgetrennt werden, sind sie gesondert zu berücksichtigen.

Artikel 21 e) Ertragswert

¹ Als Ertragswert gilt in der Regel der kapitalisierte Mietwert. Der Kapitalisierungssatz richtet sich nach dem durchschnittlichen Zinssatz der ersten Hypothek der Urner Kantonalbank über eine längere Zeitperiode und nach den Bewirtschaftungskosten.

3.2215

² Die zuständige Direktion¹⁸ legt den Basiszinssatz für die Schätzungsperiode fest.

Artikel 22 f) Mietwert

¹ Als Mietwert gilt der Nettomietzins (Mietzins ohne Nebenkosten), der im Zeitpunkt der Schätzung für die mietweise Benützung von Grundstücken oder baulichen Anlagen normalerweise erzielbar ist.

² Zum Mietwert gehören auch die Nutzungen des Grundstückes, die dem Eigenbedarf des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin dienen.

Artikel 23 g) Eigenmietwert

¹ Als massgebender Eigenmietwert gilt der Mietwert des Grundstückes, der im Zeitpunkt der Schätzung marktmässig erzielbar ist.

² Dieser Mietwert wird nach vergleichbaren Marktmieten oder, falls keine Vergleiche vorliegen, aufgrund des ortsüblichen Mietzinsniveaus berechnet, das der Regierungsrat gestützt auf eine repräsentative Erhebung feststellt.

Artikel 24 Weisungen

Die zuständige Direktion¹⁹ erlässt dazu die erforderlichen Weisungen.

4. Abschnitt: **Verfahren**

Artikel 25 Schätzung

¹ Im Auftrag des zuständigen Amtes²⁰ nimmt der Schätzer oder die Schätzerin die Schätzung vor. Er oder sie kann bei Bedarf den Gemeindevertreter oder die Gemeindevertreterin beiziehen.

² In besonderen Fällen, namentlich bei schwierigen Bewertungen, gemischten Betrieben und dergleichen, kann er oder sie weitere Fachleute beiziehen.

Artikel 26 Augenschein

¹ Neu- und Zwischenschätzungen erfolgen in der Regel aufgrund einer Besichtigung der Liegenschaft.

² Das zuständige Amt²¹ informiert den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin über den Zeitpunkt der Schätzung.

¹⁸ Finanzdirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

¹⁹ Finanzdirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

²⁰ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

²¹ Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

3.2215

³ Der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin ist gehalten, die Besichtigung des Schätzungsobjektes zu ermöglichen. Er oder sie hat alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für die Schätzung notwendig sind.

Artikel 27 Protokoll

Über jede Schätzung ist ein Protokoll aufzunehmen.

Artikel 28 Eröffnung

Das zuständige Amt²² erlässt die Schätzungsverfügung. Es eröffnet sie den betroffenen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen mit einer Rechtsmittelbelehrung.

Artikel 29²³ Einsprache

¹ Gegen die Schätzungsverfügung kann innert 30 Tagen nach Zustellung bei der kantonalen Steuerkommission schriftlich Einsprache erhoben werden.

² Das Verfahren richtet sich nach Artikel 199 StG.

5. Abschnitt: **Schätzungskosten**

Artikel 30

¹ Grundsätzlich tragen der Kanton und die Gemeinde am Ort der gelegenen Sache die Kosten für die Durchführung der Schätzungen je hälftig.

² Wer Schätzungen nach Artikel 5 beantragt, trägt die Kosten dafür.

³ Wer während der allgemeinen Neuschätzung der Grundstücke Schätzungen ausserhalb der ordentlichen Reihenfolge in einem beschleunigten Verfahren beantragt, hat einen Teil dieser Schätzungskosten zu übernehmen.

⁴ Die zuständige Direktion²⁴ regelt den Vollzug.

²² Amt für Steuern; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

²³ Fassung gemäss VA vom 26. September 2010, in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2011 (AB vom 16. Juli 2010).

²⁴ Finanzdirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

3.2215

6. Abschnitt: **Schlussbestimmungen**

Artikel 31 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Verordnung vom 15. Dezember 1976 über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke²⁵ wird aufgehoben.

Artikel 32 Übergangsbestimmung

Für Zwischenschätzungen nach Artikel 2 gilt bis zur nächsten allgemeinen Neuschätzung die Verordnung vom 15. Dezember 1976²⁶.

Artikel 33 Inkrafttreten

¹ Diese Verordnung unterliegt dem fakultativen Referendum.

² Der Regierungsrat bestimmt, wann diese Verordnung in Kraft tritt²⁷.

Im Namen des Landrates

Der Präsident: Felix Muheim

Der Kanzleidirektor: Dr. Peter Huber

²⁵ RB 3.2215

²⁶ RB 3.2215

²⁷ Vom Regierungsrat in Kraft gesetzt auf den 1. September 2003 (AB vom 29. August 2003).