Verordnung über die Bewertung der Grundstücke

Vom 19. Dezember 2000 (Stand 1. August 2014)

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen,

in Ausführung von Art. 45 des Gesetzes über die direkten Steuern vom 20. März 2000, von Art. 17 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen vom 8. Dezember 2003, von Art. 13 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971 und von § 3 des Dekretes des Grossen Rates über die Festsetzung des Eigenmietwertes vom 18. Dezember 1998, *

beschliesst:

1 Geltungsbereich

§ 1 *

[1] Diese Verordnung gilt für Schätzungen zur Festsetzung der Steuerwerte, der Verkehrswerte bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken, der Ertragswerte, der Eigenmietwerte und der Gebäudeversicherungswerte.

[2] Sofern nicht ein anderes Verfahren vorgesehen ist, gilt sie im Weiteren für alle anderen Schätzungen aufgrund kantonaler oder eidgenössischer Erlasse, bei denen Werte von Grundstücken zu ermitteln sind.

2 Bewertungsgrundsätze

§ 2 Stichtag

[1] Für die Bewertung sind Bestand und Umfang der Grundstücke im Zeitpunkt der Schätzung massgebend, sofern nicht ein anderes Datum bestimmt worden ist.

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

§ 3 Bewertungsgegenstand

[1] Aufgrund dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen geschätzt:

a) die Grundstücke im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches
b) die Gebäude der öffentlichen Hand, wenn sie nicht Bestandteil eines Grundstückes sind
c) die Sachen und Einrichtungen, die nicht Bestandteil eines Grundstückes sind, jedoch bei der Gebäudeversicherung versichert sein müssen

[2] Die mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Lasten sind bei der Bewertung zu berücksichtigen.

§ 4 Sonderfälle

[1] Von Grundstücken, welche im Eigentum öffentlich-rechtlicher Körperschaften oder Organisationen stehen, die nicht der Steuerpflicht unterliegen, sind in der Regel keine Verkehrs- und Steuerwerte zu ermitteln.

§ 5 Schätzungswerte

[1] Zu ermitteln sind:

a) der Gebäudeversicherungswert
b) der Verkehrswert bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken
c) der Ertragswert
d) der Steuerwert
e) der Eigenmietwert

§ 6 Gebäudeversicherungswert

[1] Als Versicherungswert gilt der Neuwert bzw. der Zeitwert eines Gebäudes.

§ 7 Verkehrswert

[1] Als Verkehrswert gilt der mittlere Preis, welcher im freien Liegenschaftenmarkt unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage erzielt werden könnte.

§ 8 Ertragswert

[1] Als Ertragswert eines landwirtschaftlichen Grundstücks gilt das Kapital, für das der Zins (Landgutsrente) zum mittleren Satz für erste Hypotheken bei landesüblicher Bewirtschaftung im Mittel mehrerer Jahre erzielt werden kann.

[2] Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken entspricht er dem kapitalisierten Jahresmietwert.

§ 9 Steuerwert

[1] Bei landwirtschaftlichen Grundstücken gilt der Ertragswert als Steuerwert.

[2] Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken entspricht der Steuerwert dem gewogenen Mittel aus Ertragswert und Verkehrswert. Bei überbauten Grundstücken wird der Ertragswert dreimal und der Verkehrswert einmal gewichtet, bei unüberbauten Grundstücken der Ertragswert hälftig und der Verkehrswert einmal. *****

§ 10 Eigenmietwert

[1] Für Wohnräume des Betriebsinhabers bzw. der Betriebsinhaberin eines landwirtschaftlichen Gewerbes entspricht der Eigenmietwert dem nach eidgenössischer Pachtzinsverordnung massgebenden Mietwert.

[2] In allen übrigen Fällen entspricht der Eigenmietwert 65% des im Bewertungsverfahren festgelegten Mietwertes der dem Eigenbedarf dienenden Wohnräume und Nebennutzungen wie PW-Stellplätze, Nebenräume und Sport-, Freizeit- und Wellnessnutzungen. Ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht ist dem Eigenbedarf gleichgestellt. *****

3 Organisation

§ 11 Schätzungsorgane

[1] Zuständig für die Organisation und Durchführung der Schätzungen sind:

a) das Amt für Grundstückschätzungen

b) ***** …

§ 12 * Einheitliche Schätzung

[1] Das Amt für Grundstückschätzung ist für eine ausgeglichene Bewertung der Grundstücke im ganzen Kanton verantwortlich. Es sorgt namentlich durch Auskünfte, Weisungen, durch die Organisation von Instruktionskursen und die Aus- und Weiterbildung der als Schätzerinnen und Schätzer tätigen Angestellten für eine einheitliche Anwendung der Schätzungsvorschriften.

§ 13–14 * …

§ 15 Bewertungsgrundlage

[1] Die eidgenössische Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes bildet die Grundlage für die Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke.

[2] Das von der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG) und der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer / des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SEK / SVIT) herausgegebene Schätzerhandbuch bildet die Grundlage für die Bewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke. *

[3] Das Amt für Grundstückschätzungen erlässt ein Bewertungsreglement als Schätzeranleitung.

[4] Darin sind einerseits die für den Kanton Schaffhausen spezifischen Ergänzungen, Erläuterungen und eventuelle Änderungen zu den in Abs. 1 und 2 genannten Fachbüchern, andererseits die verbindlichen Wertansätze enthalten.

[5] Das Reglement bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat.

§ 16 Schweigepflicht

[1] Die Schätzungsorgane unterliegen bei ihrer Tätigkeit gegenüber Drittpersonen der Schweigepflicht.

[2] Auskünfte über Schätzungsdaten dürfen nur dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin oder deren Bevollmächtigten schriftlich erteilt werden.

[3] Für Amtsstellen von Kanton und Gemeinden, die zur Erfüllung ihrer Aufgabe Zugriff auf Schätzungsdaten haben, gilt Abs. 2 ebenso.

§ 17 Unterstützung

[1] Alle Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben dem Amt für Grundstückschätzungen auf Verlangen die für die Schätzung zweckdienlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

4 Verfahren

§ 18 Schätzungen

[1] Wenn im Bestand, in der Qualität oder in der Nutzung eines Grundstückes eine wesentliche Änderung eingetreten ist, wird von Amtes wegen oder auf Begehren des Eigentümers bzw. der Eigentümerin eine Schätzung vorgenommen, ferner nach einer Handänderung, wenn ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Kaufpreis und bisherigem Schätzungswert besteht. Ausgenommen sind Handänderungen infolge Erbfolge, Erbgang, Erbvorbezug und dergleichen.

[2] Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin kann jederzeit eine Überprüfung des Gebäudeversicherungswertes verlangen.

[3] Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin kann jederzeit eine ausserordentliche Schätzung des Verkehrswertes und des Ertragswertes verlangen.

[4] Das Schätzungsbegehren ist beim Amt für Grundstückschätzungen einzureichen.

§ 19 Revision von Schätzungswerten

[1] Die Schätzungswerte sind periodisch den Entwicklungen auf dem Liegenschaftenmarkt anzupassen. Ausschlaggebend sind wesentliche Änderungen des Schweizerischen Baupreisindex, des örtlichen Mietzinsniveaus und der Baulandpreise. *****

[2] Der Regierungsrat entscheidet über generelle oder partielle Anpassungen der Schätzungswerte.

[3] Die Aktualisierung des gesamten Grundstückbestandes oder von Teilbereichen erfolgt in der Regel ohne Objektbesichtigung.

[4] Ist ein Eigentümer bzw. eine Eigentümerin mit dem Resultat der Aktualisierung nicht einverstanden, erfolgt eine Schätzung mit Objektbesichtigung.

§ 20 Schätzungen von Amtes wegen

[1] Beim Amt für Grundstückschätzungen können eine Neubewertung einzelner Grundstücke bzw. Gebäude verlangen:

a) die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen
b) die Baubehörde der Gemeinde
c) die Erbschaftsbehörde der Gemeinde
d) die kantonale Steuerverwaltung
e) * …
f) das kantonale Landwirtschaftsamt

[2] Die anmeldende Stelle hat die betroffenen Personen (Eigentümer bzw. Eigentümerin, Erben usw.) über ein amtliches Schätzungsbegehren zu informieren.

[3] Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen ist zudem berechtigt, Revisionsschätzungen für Gebäudeversicherungswerte zu verlangen.

§ 21 Objektbesichtigung

[1] Bei einer Schätzung mit Objektbesichtigung hat der Eigentümer bzw. die Eigentümerin dafür zu sorgen, dass die Schätzungsorgane die Grundstücke und Gebäude ungehindert betreten können und die für die Schätzung notwendigen Unterlagen und Informationen verfügbar sind. Wird den Schätzungsorganen trotz wiederholtem Aufgebot der Zutritt zu einem Gebäude verunmöglicht, so erfolgt die Schätzung anhand einer Aussenbeurteilung und aufgrund vorhandener Akten.

[2] Sind die angeforderten Grundrisspläne nicht vorhanden, werden die Nutzflächen geschätzt. Dabei ist eine Abweichung bis zu 5% zulässig und nicht zu berichtigen, falls nachträglich aufgrund von Plänen andere Abmessungen festgestellt würden.

[3] Bei Überbauungen im Stockwerkeigentum muss nicht jede Einheit besichtigt werden. Die Bewertung kann anhand von Planunterlagen, Baubeschrieb usw. vorgenommen werden.

[4] Verursacht ein Eigentümer bzw. eine Eigentümerin durch pflichtwidriges Verhalten einen Mehraufwand für die Schätzungsorgane, so können ihm bzw. ihr die Kosten belastet werden.

§ 22 Bagatellschätzungen

[1] Das Amt für Grundstückschätzungen kann die Bewertung ohne Besichtigung des Objektes festlegen bzw. bereinigen:

a) bei Veränderung der Grundstücksfläche
b) nach Beseitigung einer Baute infolge Abbruchs oder Schadenfalls
c) bei kleineren Neu- und Umbauten, sofern sich die Schätzung auf Baupläne oder Kostenrechnungen stützen lässt
d) bei Begründung, Änderung und Aufhebung von Baurechten und von Stockwerkeigentum

§ 23 Eröffnung

[1] Das Amt für Grundstückschätzungen eröffnet die Schätzungsresultate über:

a) den Steuerwert und den Eigenmietwert: dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin
b) den Verkehrswert bzw. den Ertragswert: dem Eigentümer, bzw. der Eigentümerin; gegebenenfalls den Erben bzw. den Erbinnen oder den Beschenkten
c) den Gebäudeversicherungswert und die Klassifizierung der Gebäude: dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin

§ 24 Informationen

[1] Die Empfänger bzw. die Empfängerinnen der Eröffnungen erhalten mit dieser die ausführlichen Bewertungsunterlagen unentgeltlich zugestellt.

[2] Ferner haben Anspruch auf folgende Informationen:

a) Die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen:
   1. Gebäudebeschrieb mit Ausmass
   2. Versicherungswert detailliert
   3. Klassifizierung der Gebäude
b) die kantonale Steuerverwaltung:
   1. Steuerwert
   2. Eigenmietwert
   3. Verkehrswert
c) * das kantonale Grundbuchamt:
   1. landwirtschaftlicher Ertragswert
   2. Steuerwert

3. Verkehrswert

d) * das kantonale Landwirtschaftsamt:

1. landwirtschaftlicher Ertragswert

§ 25 Nutzniessung

[1] Ist eine Nutzniessung bekannt, so erhält der Nutzniesser bzw. die Nutzniesserin die gleichen Verfügungen bzw. Informationen wie der Eigentümer bzw. die Eigentümerin und ist auch in allen übrigen Belangen diesen gleichgestellt.

5 Rechtsmittelverfahren

§ 26 * Einsprache

[1] Gegen die Schätzungswerte und gegen die Klassifizierung der Gebäude kann innert 30 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Amt für Grundstückschätzungen schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen und hat einen Antrag zu enthalten.

§ 27 Einsprachebehandlung

[1] Das Amt für Grundstückschätzungen entscheidet über die Einsprache.

[2] Kommt in der Einspracheverhandlung eine Einigung zustande, so ist das Resultat schriftlich festzuhalten und von den Mitwirkenden zu unterzeichnen.

[3] Eine Änderung der Schätzung im Einigungsverfahren ist den übrigen bekannten Einspracheberechtigten schriftlich mitzuteilen und wird verbindlich, wenn diese die Änderung innerhalb einer Frist von 20 Tagen nicht anfechten und einen Einspracheentscheid verlangen.

[4] Kommt keine Einigung zustande, trifft das Amt für Grundstückschätzungen einen Einspracheentscheid. Dieser ist dem Einsprecher bzw. der Einsprecherin und allfälligen weiteren am Verfahren Beteiligten schriftlich mit kurzer Begründung und unter Hinweis auf das Rekursverfahren zu eröffnen.

[5] Im Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Entschädigungen zugesprochen.

§ 28 * Rekurs

[1] Der Rekurs ist innert 30 Tagen nach Mitteilung des Entscheides beim Obergericht des Kantons Schaffhausen einzureichen. Die Bestimmungen von Art. 35 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen finden entsprechende Anwendung.

6 Dienstleistungen

§ 29 Nicht hoheitliche Schätzungen

[1] Das Amt für Grundstückschätzungen ist berechtigt, weitere Schätzungen in Form ausführlicher Expertisen durchzuführen.

[2] Derartige Aufträge sind schriftlich einzureichen.

[3] Im Falle von Miteigentum und Gesamteigentum ist jeder Beteiligte, bzw. jede Beteiligte berechtigt, das Schätzungsresultat zu erfahren, auch wenn er bzw. sie den Schätzungsauftrag nicht erteilt hat.

7 Finanzierung

§ 30 Gebühren

[1] Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin hat für eine von ihm bzw. von ihr beantragte oder verursachte Schätzung eine Gebühr zu entrichten.

[2] Die kantonale Gebäudeversicherung hat Anspruch auf Gebühren für Schätzungen im Sinne von § 18 Abs. 1 und 2 1). Die Höhe der Gebühren ist in der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz geregelt. *

[3] Das Amt für Grundstückschätzungen erhebt für Dienstleistungen folgende Gebühren:

a) * Schätzungen im Sinne von § 18 Abs. 3: Fr. 400.00 bis Fr. 2'000.00 pro Grundstück
b) Schätzungen im Sinne von § 29: Fr. 1'000.00 bis Fr. 5'000.00 pro Grundstück
c) * Vorläufige Schätzung eines landw. Ertragswertes: Fr. 150.00 bis Fr. 300.00 pro Grundstück
d) Duplikate von Bewertungsunterlagen: Fr. 50.00 pro Grundstück
e) schriftliche Bescheinigungen: Fr. 30.00 bis Fr. 100.00

3.1 Bilden mehrere Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit und werden als solche bewertet, so kann die Gebühr angemessen reduziert werden, ebenso wenn die Bewertung ohne Objektbesichtigung durchgeführt werden kann. Müssen für ein Grundstück bei Schätzungen im Sinne von § 29 Varianten berechnet werden, oder das Grundstücke in mehrere Teilbereiche gegliedert werden, so kann der Maximalansatz überschritten werden. Die Gebühr muss in allen Fällen kostendeckend sein.

4 In den unter Abs. 3 lit. a und b aufgeführten Ansätzen sind Fahrt- und Verpflegungsentschädigungen inbegriffen. Aufwendungen für Grundlagenbeschaffungen werden zum Selbstkostenpreis zusätzlich belastet.

5 Für weitere, vorstehend nicht ausdrücklich erwähnte Dienstleistungen wird eine Gebühr nach dem Zeitaufwand und unter Berücksichtigung der Bedeutung des Geschäftes berechnet.

6 Der Regierungsrat entscheidet über die Verteilung der nicht durch Gebühreneinnahmen gedeckten Kosten auf die Amtsstellen bzw. Institutionen.

8 Schlussbestimmung

§ 31 Inkrafttreten

1 Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2001 in Kraft.

2 Sie ist im Amtsblatt zu veröffentlichen[1)] und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

3 Sie ersetzt die gleichnamige Verordnung vom 18. Dezember 1990 und die Verordnung über die Gebühren der Grundstückschätzungen vom 18. Dezember 1990.

4 Für Schätzungen, welche vor dem 31. Dezember 2000 angemeldet worden sind, aber erst im Jahr 2001 durchgeführt werden können, gilt noch die bisherige Verordnung.

1) Amtsblatt 2000, S. 1965.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
19.12.2000	01.01.2001	Erlass	Erstfassung	Abl. 2000, S.1965
19.12.2000	01.01.2001	§ 30 Abs. 2	geändert	Abl. 2001, S. 82
21.12.2010	01.01.2011	§ 28	totalrevidiert	Abl. 2010, S. 1881
18.02.2014	01.03.2014	Ingress	geändert	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 1	totalrevidiert	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 9 Abs. 2	geändert	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 10 Abs. 2	geändert	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 11 Abs. 1, b)	aufgehoben	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 12	totalrevidiert	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 13	aufgehoben	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 14	aufgehoben	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 15 Abs. 2	geändert	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 19 Abs. 1	geändert	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 20 Abs. 1, e)	aufgehoben	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 24 Abs. 2, d)	eingefügt	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 26	totalrevidiert	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 30 Abs. 3, a)	geändert	Abl. 2014, S. 277
18.02.2014	01.03.2014	§ 30 Abs. 3, c)	geändert	Abl. 2014, S. 277
24.06.2014	01.08.2014	§ 24 Abs. 2, c)	geändert	Abl. 2014, S. 928

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	19.12.2000	01.01.2001	Erstfassung	Abl. 2000, S.1965
Ingress	18.02.2014	01.03.2014	geändert	Abl. 2014, S. 277
§ 1	18.02.2014	01.03.2014	totalrevidiert	Abl. 2014, S. 277
§ 9 Abs. 2	18.02.2014	01.03.2014	geändert	Abl. 2014, S. 277
§ 10 Abs. 2	18.02.2014	01.03.2014	geändert	Abl. 2014, S. 277
§ 11 Abs. 1, b)	18.02.2014	01.03.2014	aufgehoben	Abl. 2014, S. 277
§ 12	18.02.2014	01.03.2014	totalrevidiert	Abl. 2014, S. 277
§ 13	18.02.2014	01.03.2014	aufgehoben	Abl. 2014, S. 277
§ 14	18.02.2014	01.03.2014	aufgehoben	Abl. 2014, S. 277
§ 15 Abs. 2	18.02.2014	01.03.2014	geändert	Abl. 2014, S. 277
§ 19 Abs. 1	18.02.2014	01.03.2014	geändert	Abl. 2014, S. 277
§ 20 Abs. 1, e)	18.02.2014	01.03.2014	aufgehoben	Abl. 2014, S. 277
§ 24 Abs. 2, c)	24.06.2014	01.08.2014	geändert	Abl. 2014, S. 928
§ 24 Abs. 2, d)	18.02.2014	01.03.2014	eingefügt	Abl. 2014, S. 277
§ 26	18.02.2014	01.03.2014	totalrevidiert	Abl. 2014, S. 277
§ 28	21.12.2010	01.01.2011	totalrevidiert	Abl. 2010, S. 1881
§ 30 Abs. 2	19.12.2000	01.01.2001	geändert	Abl. 2001, S. 82
§ 30 Abs. 3, a)	18.02.2014	01.03.2014	geändert	Abl. 2014, S. 277
§ 30 Abs. 3, c)	18.02.2014	01.03.2014	geändert	Abl. 2014, S. 277