Anhang zur Verordnung über die Überprüfung der allgemeinen Revision der Katasterschätzung

Formeln für die Schätzung in der Verkehrswertzone

1. Allgemeine Regel (§ 24)

$$\text{Katasterwert} = \frac{\text{Verkehrswert} + \text{Ertragswert}}{2}$$

2. Baurechtsbelastete Grundstücke (§ 25 Abs. 1)

$$\text{Katasterwert} = \frac{\text{Landwert}^{1)} + \text{Ertragswert}}{2}$$

$$\text{Ertragswert} = \text{Baurechtszins} \cdot \frac{100}{5}$$

3. Baurechte und Bauten auf fremdem Boden (§ 25 Abs. 2 und § 13 Abs. 1)

$$\text{Verkehrswert} = \frac{\text{Bauwert} + \text{Ertragswert}}{2}$$

$$\text{Ertragswert} = (\text{Jahresertrag} - \text{Baurechtszinse}) \cdot \frac{100}{k^{3)}}$$

4. Industrielle Grundstücke und öffentliche Bauten (§ 26)

Katasterwert = 0,5 x Landwert + 1,75 x Versicherungswert [2])

[1]) Landwert = 75% des Verkehrswertes des Landes (§ 29 Abs. 4).

[2]) Versicherungswert = Gebäudeversicherungs-Grundeinschätzung (Zeitwert) (§ 26 Abs. 1).

[3]) k = Kapitalisierungssatz (§ 33 Abs. 3).

5. Wohn- und Geschäftshäuser, Wirtschaften und Hotels undsoweiter (§ 30 Abs. 1 , § 33 und § 34)

$$\text{Verkehrswert} = \frac{\text{Realwert} + n^{4)} \cdot \text{Ertragswert}}{n+1}$$

$$\text{Realwert} = 0{,}7 \cdot \text{Landwert} + \text{Bauwert}$$

$$\text{Ertragswert} = \text{Jahresertrag} \cdot \frac{100}{k}$$

[4]) n = Faktor für die Gewichtung des Ertragswertes (§ 34).