Verordnung über die Bewertung der Grundstücke

Vom 22. November 2000 (Stand 7. Mai 2006)

Der Landrat,

gestützt auf die Artikel 21 Absatz 2, 38 Absatz 3 und 252 des Steuergesetzes vom 7. Mai 2000,[1)]

beschliesst:

1. Bewertungsgrundsätze

1.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 *Gegenstand der Bewertung*

[1] Gegenstand der Bewertung bilden die Grundstücke im Sinne von Artikel 38 des Steuergesetzes.
[2] Als Grundstücke gelten:

1. die Bestandteile und das mit dem Grundstück fest verbundene Zugehör gemäss den Artikeln 642, 644 und 645 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB);
2. die Fahrnisbauten gemäss Artikel 677 ZGB, sofern die Absicht der dauernden Verbindung vorliegt;
3. die Dauerbauten auf fremdem Boden ohne selbstständiges Baurecht.

Art. 2 *Ausnahmen*

[1] Für Grundstücke, die sich im Eigentum der Eidgenossenschaft, des Kantons und der Gemeinden und der im Sinne von Artikel 60 des Steuergesetzes steuerbefreiten öffentlich-rechtlichen Körperschaften und steuerbefreiten juristischen Personen sowie von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften befinden, sind keine Steuerwerte zu ermitteln.

Art. 3 *Rechte und Lasten*

[1] Die mit dem Grundstück verbundenen Nutzungen, Rechte, Lasten, Dienstbarkeiten und Grundlasten sind bei der Bewertung zu berücksichtigen.
[2] Besonderen Verhältnissen ist Rechnung zu tragen. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise unter Denkmalschutz stehen, sind die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und Denkmalschutzvorschriften zu beachten und allfällige Werteinflüsse zu berücksichtigen.

---

1) GS VI C/1/1

Art. 4 *Bewertungsstichtag*

[1] Mit Wirkung auf den 31. Dezember 2001 wird eine allgemeine Neubewertung durchgeführt.
[2] Für Bewertungen in Erb-, Schenkungs-, Liquidations- oder andern aussergewöhnlichen Fällen sind die Verhältnisse am Todestag, der Eigentumsübertragung bzw. der Übertragung der Liegenschaft in das Privatvermögen zu berücksichtigen.

Art. 5 *Wertbasis*

[1] Bei Einzelbewertungen sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewertung massgebend.

Art. 6 *Subventionen*

[1] Subventionen und öffentliche Baubeiträge für Bauten und Anlagen sind bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen.
[2] Ziehen Subventionen Eigentumsbeschränkungen nach sich und können diese Beschränkungen nicht durch die Rückerstattung der Subvention abgelöst werden, so ist dieser Beschränkung beim Verkehrswert Rechnung zu tragen.

Art. 7 *Überbaute Grundstücke*

[1] Überbaute Grundstücke sind mit Land und Bauten als Einheit zu bewerten.

Art. 8 *Landwirtschaftliche Nutzung*

[1] Ein Grundstück wird im Sinne von Artikel 39 Steuergesetz landwirtschaftlich genutzt, wenn es der gewerbsmässigen, bodenabhängigen Produktion dient.
[2] Wohnräume von Gebäuden gelten insoweit als landwirtschaftlich genutzt, als sie unmittelbar dem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne von Absatz 1 dieser Bestimmung dienen.
[3] Bei Wohngebäuden von Nebenerwerbsbetrieben reduziert sich die landwirtschaftliche Nutzung auf den Normalbedarf an Wohnraum im Sinne des eidgenössischen Schätzungsreglements vom 28. Dezember 1951 und dessen Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften.
[4] Die Qualifikation als landwirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes sagt nichts über dessen Zugehörigkeit zum Geschäftsvermögen oder zum Privatvermögen des Eigentümers.

Art. 9 *Forstwirtschaftliche Nutzung*

[1] Sämtliche der Forstgesetzgebung unterstehenden Flächen sind als Wald zu bewerten.

[2] Die forstwirtschaftliche Nutzung von Bauten wird der landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne von Artikel 39 des Steuergesetzes gleichgestellt.

1.2. Vermögenssteuerwert von Grundstücken

1.2.1. Bewertung nach landwirtschaftlichen Kriterien

Art. 10

[1] Der Vermögenssteuerwert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke entspricht dem landwirtschaftlichen Ertragswert.
[2] Massgebend für die Bewertung des Ertragswertes im Sinne von Artikel 39 des Steuergesetzes ist das eidgenössische Schätzungsreglement vom 28. Dezember 1951 und dessen Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften.

1.2.2. Bewertung nach nichtlandwirtschaftlichen Kriterien

Art. 11 *Vermögenssteuerwert*

[1] Grundlage für die Ermittlung des Vermögenssteuerwertes ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung des Ertrags- und Zeitwertes unter Einbezug des Landwertes.
[2] Der Vermögenssteuerwert darf den Preis nicht übersteigen, der von einem Dritten im freien Markt bezahlt würde.

Art. 12 *Verkehrswert*

[1] Der Verkehrswert von Wohn- und Geschäftshäusern, Stockwerkeigentum sowie von gemischt genutzten Liegenschaften (Wohn- und Geschäftshäuser) ist nach folgender Formel zu berechnen: Verkehrswert = [(Gewichtung x Ertragswert) + Zeitwert] dividiert durch (Gewichtung + 1).

Art. 13 *Gewichtung*

[1] Der Zeitwert wird mit dem Faktor 1,0 gewichtet. Der Ertragswert wird je nach seiner wirtschaftlichen Bedeutung mit folgendem Faktor gewichtet:
1. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Stockwerkeigentum: 2,0–3,0;
2. Mehrfamilienhäuser und vermietete Geschäftshäuser: 3,0–4,0.
[2] Bei gemischt genutzten Objekten (Wohn- und Geschäftshäuser) erfolgt die Gewichtung des Ertragswertes nach Massgabe der Nutzung.
[3] In besonderen Fällen, insbesondere in Regionen mit reduzierter Nachfrage nach Wohnliegenschaften, wird die Gewichtung des Ertragswertes in der Regel um 0,5 -1,0 Punkte erhöht.

Art. 14 *Zeitwert*

[1] Der Zeitwert entspricht dem von der Glarner Sachversicherung festgelegten Neuwert der Gebäude unter Berücksichtigung der Altersentwertung und dem Landwert.

Art. 15 *Landwert*

[1] Als Landwert gilt der Verkehrswert des Bodens. Der Landwert wird mit den in der betreffenden Zone oder Region für unüberbautes, erschlossenes Land in der Regel bezahlten Kaufpreisen unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen überbautem und unüberbautem Landanteil bestimmt. Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielten Grundstückpreise sind nicht zu berücksichtigen.

Art. 16 *Ertragswert*

[1] Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Mietwert zu kapitalisieren.

Art. 17 *Kapitalisierung*

[1] Der Kapitalisierungssatz liegt in der Regel zwischen 1,5 Prozent und 4 Prozent über dem Zinssatz der Glarner Kantonalbank für erste Hypotheken, wobei in der Regel folgende Zuschläge zu beachten sind:

1.	Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum:		
	a.	Altersentwertung bis	15 % vom Neuwert 1,5 %
	b.	Altersentwertung bis	30 % vom Neuwert 2,0 %
	c.	Altersentwertung bis	45 % vom Neuwert 2,5 %
	d.	Altersentwertung über	45 % vom Neuwert 3,0 %
2.	Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser (Gewerbe):		
	a.	Altersentwertung bis	15 % vom Neuwert 2,5 %
	b.	Altersentwertung bis	30 % vom Neuwert 3,0 %
	c.	Altersentwertung bis	45 % vom Neuwert 3,5 %
	d.	Altersentwertung über	45 % vom Neuwert 4,0 %

[2] Besonderen Verhältnissen kann durch einen höheren Kapitalisierungssatz Rechnung getragen werden.

Art. 18 *Mietwert*

[1] Als Mietwert gilt der gesamte jährliche Ertrag des Grundstückes ohne die Zahlung für Heizkosten. Nicht abgezogen werden können die Schuldzinsen, die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten, die Amortisation, das normale Mietzinsrisiko und die Steuern.

[2] Massgebend ist der Mietwert, welcher bei Vermietung an Dritte erzielt wird. Verfälschte Mietwerte wie Vorzugszinsen, unentgeltliche Überlassungen, übersetzte Mieten und dergleichen finden keine Berücksichtigung. Sie sind auf marktkonforme, erzielbare Mietwerte zu korrigieren.
[3] Nutzt der Eigentümer oder Nutzniesser eine Liegenschaft selbst und erzielt er infolgedessen keinen Mietzins, so wird als Mietwert der erzielbare Normmietwert festgelegt.
[4] Der Normmietwert von Wohnungen wird aufgrund des örtlichen Mietpreisniveaus und der individuell nach Objekt zu bestimmenden Faktoren wie Grösse der Wohnung, Ausbau, Anordnung, Heizung, Bauweise, Stockwerklage, wirtschaftliches Baujahr, Wohnlage sowie zusätzliche Anlagen und Einbauten bestimmt.
[5] Bei den übrigen selbstgenutzten Grundstücken, insbesondere bei Gewerbeliegenschaften und Gewerberäumen, wird der Normmietwert aufgrund des örtlich erzielbaren Preisniveaus ermittelt. Fehlen solche Vergleichswerte, so wird der Mietwert in Prozenten des Umsatzes ermittelt.
[6] Soweit der Mietwert der Ermittlung des Verkehrswertes dient, finden Artikel 21 Absatz 2 des Steuergesetzes und Artikel 24 Absatz 1 dieser Verordnung keine Anwendung.
[7] Für die Festsetzung der Mietwerte von landwirtschaftlich genutzten Wohnhäusern (Art. 10 dieser Verordnung) ist das eidgenössische Schätzungsreglement vom 28. Dezember 1951 und dessen Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften massgebend.

Art. 19 *Mit Baurecht belastete Grundstücke*

[1] Der Ertragswert eines mit einem Baurecht belasteten Grundstückes entspricht in der Regel der Summe aus dem auf die Restdauer bezogenen Barwert der Baurechtszinsen.
[2] Der Verkehrswert eines mit einem Baurecht belasteten Grundstückes wird in sinngemässer Anwendung der Artikel 12 ff. dieser Verordnung festgelegt.
[3] Bei der Bewertung sind die Vereinbarungen im Baurechtsvertrag zu berücksichtigen.
[4] Bei einem vertraglich auf einen Index gestellten oder vom Hypothekarzinsniveau abhängig gemachten Baurechtszins ist von dessen Höhe am Bewertungsstichtag auszugehen.
[5] Die Barwertberechnung bemisst sich nach dem Zinssatz für die erste Hypothek der Glarner Kantonalbank. Für die allgemeine Neubewertung sind die Verhältnisse am 1. Januar 2001 und bei Einzelbewertungen diejenigen bei Einleitung der Bewertung massgebend, sofern der Baurechtsvertrag keine andere Regelung enthält.

Art. 20 *Baurecht*

[1] Der Ertragswert des Baurechtes entspricht in der Regel dem auf den Bewertungsstichtag berechneten Barwert der dem Baurechtsberechtigten während der Restnutzungsdauer zufliessenden Bruttoerträge aus der Baurechtsliegenschaft. Von diesem Barwert ist, je nach Regelung im Baurechtsvertrag, der auf den Stichtag abgezinste Wert der Aufwendungen, welche der Bauberechtigte beim Ablauf des Baurechts zu tragen hat, abzuziehen.
[2] Der Verkehrswert von Baurechten wird in sinngemässer Anwendung von Artikel 12 ff. und unter Berücksichtigung des Baurechtsvertrags festgesetzt.

Art. 21 *Gruben*

[1] Als Gruben, Steinbrüche, Deponien und dergleichen gelten Grundstücke, auf denen gemäss öffentlich-rechtlichen Vorschriften und privatrechtlichen Regelungen ein Abbau, das Erstellen der notwendigen Bauten und Anlagen oder Deponien gestattet sind.
[2] Der Verkehrswert des Abbauareals wird aufgrund der vertraglichen Entschädigungen bestimmt, wobei die Entschädigung auf die restliche Abbauzeit, oder, wo taugliche Angaben über die Abbauzeit fehlen, auf zehn Jahre diskontiert wird. Der Abzinsungsfaktor ist aufgrund eines Zinsfusses von 5 Prozent zu ermitteln.
[3] Abgebaute und wieder hergerichtete Areale werden wie unüberbaute Grundstücke bewertet (Art. 15).

Art. 22 *Wasserkräfte, Quellenrechte und dergleichen*

[1] Die Bewertung der mit dem Grundstück verbundenen Nutzungsrechte erfolgt nach den Richtlinien der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten.

Art. 23 *Unvollendete Bauten*

[1] Für Bauten, die am Stichtag für die Vermögenssteuer noch nicht vollendet sind, findet Artikel 38 Absatz 4 des Steuergesetzes Anwendung.

1.3. Eigenmietwert

Art. 24

[1] Der Eigenmietwert von selbstgenutzten Liegenschaften wie Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Wohnung im Mehrfamilien- und Geschäftshaus sowie Nutzniessungen hieran ist massvoll (60 % des Marktwertes) festzulegen. Für Ferien- und Weekendhäuser ist der Marktwert heranzuziehen. Artikel 18 findet sinngemäss Anwendung.

[2] Bei selbstgenutzten landwirtschaftlichen Liegenschaften ergibt sich der Eigenmietwert aus dem Mietwert gemäss landwirtschaftlicher Schätzungsanleitung (Art. 10).
[3] Der Pächter landwirtschaftlicher Betriebe ist beim Mietwert dem Eigentümer gleichgestellt.

2. Vollzug und Verfahren

Art. 25 *Organisation*

[1] Die Durchführung der Bewertungen obliegt der kantonalen Steuerverwaltung.

Art. 26 *Mitwirkung der Kantonalen Sachversicherung*

[1] Die Kantonale Sachversicherung stellt als Trägerin der obligatorischen Gebäudeversicherung der kantonalen Steuerverwaltung auf Verlangen die folgenden Daten zur Verfügung: *
1. eine Liste über die Gebäudeeigentümer je Gemeinde;
2. Angaben über Umfang (m^3-Inhalt), Versicherungswert (Neuwert) und Altersentwertung sowie Datum der letzten Schätzung der beim Kanton versicherten Gebäude.
[2] Diese Angaben können auch EDV-mässig übermittelt werden.

Art. 27 *Mitwirkung des Grundbuchamtes*

[1] Das Grundbuchamt stellt der kantonalen Steuerverwaltung auf Verlangen die notwendigen Angaben für die Vornahme der Liegenschaftenbewertungen kostenlos zur Verfügung.
[2] Diese Angaben können auch EDV-mässig übermittelt werden.

Art. 28 *Protokoll*

[1] Über jede Bewertung wird ein Protokoll erstellt, worin alle für die Verkehrswertbewertung massgebenden Angaben aufzuführen sind.

Art. 29 *Mitwirkungspflicht des Grundeigentümers; Auskunftspflicht und -recht*

[1] Ist für die Bewertung eine Objektbesichtigung notwendig, ist der Grundstückeigentümer dafür verantwortlich, dass das Grundstück durch die zuständigen Personen ungehindert betreten werden kann.
[2] Jeder Eigentümer, Nutzniesser, Wohnrechtsberechtigte sowie Pächter landwirtschaftlicher Liegenschaften ist berechtigt, in das ihn betreffende Bewertungsprotokoll Einsicht zu nehmen.
[3] Das Verfahrensrecht des Steuergesetzes (Art. 132 ff.) findet sinngemäss Anwendung.

Art. 30 *Mitteilung der Bewertung*

[1] Die Mitteilung der Steuer- und Eigenmietwerte erfolgt unter Beilage der Bewertungsprotokolle im ordentlichen Veranlagungsverfahren. Die Artikel 132 ff. des Steuergesetzes finden sinngemäss Anwendung.

Art. 31 *Periodische Neubewertungen*

[1] Die Vermögenssteuerwerte und die Eigenmietwerte sind, ausserordentliche Umstände vorbehalten, alle zehn Jahre neu festzulegen. Die periodische Anpassung erfolgt aufgrund des Zürcher Baukostenindexes bzw. aufgrund des Mietpreisindexes des BIGA (Umrechnung der bestehenden Werte aufgrund der Indexveränderung seit der letzten Anpassung). Der Veränderung der Bodenpreise ist bei der Neubewertung Rechnung zu tragen.

Art. 32 *Allgemeine Neubewertung*

[1] Der Regierungsrat setzt den Zeitpunkt fest, auf den eine allgemeine Neubewertung durchzuführen ist.

3. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 33 *Reglement*

[1] Auf die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke finden die Schätzungsnormen der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten Anwendung.
[2] Landwirtschaftliche Grundstücke sind aufgrund des eidgenössischen Schätzungsreglements (Art. 10 Abs. 2) zu bewerten.

Art. 34 *Inkrafttreten*

[1] Diese Verordnung tritt auf den 1. Januar 2001 in Kraft. Sie ersetzt die Verordnung vom 24. Juni 1992.
[2] Schätzungen für die Steuerjahre bis 2000 sind nach der Verordnung vom 24. Juni 1992 über die Bewertung der Grundstücke vorzunehmen.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	SBE Fundstelle
15.02.2006	07.05.2006	Art. 26 Abs. 1	geändert	SBE IX/6 296

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	SBE Fundstelle
Art. 26 Abs. 1	15.02.2006	07.05.2006	geändert	SBE IX/6 296