

Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG)

Vom 4. November 1985 (Stand 1. Januar 2003)

Der Regierungsrat des Kantons Aargau,

gestützt auf § 52 Abs. 4 des Steuergesetzes (Gesetz über die Steuern auf Einkommen, Vermögen, Grundstückgewinnen, Erbschaften und Schenkungen) vom 13. Dezember 1983 ¹⁾, *

beschliesst:

1. Bewertungsgrundsätze

1.1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Gegenstand der Bewertung

¹⁾ Gegenstand der Bewertung bilden die Grundstücke im Sinne von § 39 Abs. 1 des Steuergesetzes (StG).

²⁾ Zu den mit dem Grundstück fest verbundenen Sachen und Rechten gehören ebenfalls

- a) die Bestandteile und die mit dem Grundstück fest verbundene Zugehör gemäss Art. 642, 644 und 645 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ²⁾,
- b) die Fahrnisbauten gemäss Art. 677 ZGB, sofern die Absicht der bleibenden Verbindung vorliegt,
- c) die Dauerbauten auf fremdem Boden ohne selbstständiges Baurecht.

¹⁾ SAR [651.100](#)

²⁾ SR [210](#)

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses
AGS Bd. 11 S. 583

§ 2 Ausnahmen

¹ Keine Steuerwerte sind zu ermitteln für

- a) Grundstücke des Bundes und seiner Anstalten, soweit die Bundesgesetzgebung eine Befreiung von der Steuerpflicht vorschreibt (§ 12 lit. a StG);
- b) Grundstücke des Staates und seiner Anstalten, ausgenommen jene, die einer selbstständigen staatlichen Anstalt gehören (§ 12 lit. b und § 100 Abs. 1 lit. a StG);
- c) Grundstücke der aargauischen Einwohner- und Ortsbürgergemeinden und deren Anstalten, der aargauischen Gemeindeverbände, der aargauischen Kirchgemeinden und der aargauischen Landeskirchen, mit Ausnahme der im Gebiet einer anderen Einwohnergemeinde liegenden Grundstücke, soweit es sich nicht um Verwaltungsvermögen oder Wald handelt (§ 12 lit. c und § 100 Abs. 1 lit. b StG);
- d) Grundstücke im Eigentum einer steuerbefreiten juristischen Person mit besonderen Zwecken, ausgenommen jene, die der Eigentümerin zur Hauptsache nur durch ihren Vermögenswert und ihren Vermögensertrag dienen (§ 13 Abs. 2 StG);
- e) Grundstücke, die im Eigentum einer Kapitalgesellschaft (Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Kommanditaktiengesellschaft) oder Genossenschaft stehen.

§ 3 Rechte und Lasten

¹ Die mit dem Grundstück verbundenen Nutzungen, Rechte, Lasten, Dienstbarkeiten und Grundlasten sind bei der Bewertung zu berücksichtigen.

§ 4 Bewertungsstichtag

¹ Die Grundstücke sind nach ihrem Bestand und ihrer Nutzung auf den Bewertungsstichtag 1. Januar 1999 zu schätzen. *

² Bei Einzelschätzungen (§ 52 Abs. 3 StG) bildet der Beginn der Veranlagungsperiode, welcher der Einleitung der Schätzung folgt, den Bewertungsstichtag. Massgebend sind Bestand und Nutzung an diesem Stichtag. *

³ Ergeben sich in Bestand und Nutzung zwischen der Vornahme der Schätzung und dem Bewertungsstichtag Änderungen, ist die Schätzung zu berichtigen.

§ 5 * Wertbasis

¹ Wertbasis für die allgemeine Neuschätzung bilden die Verhältnisse am 1. Mai 1998.

² Bei Einzelschätzungen sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Schätzung massgebend. Der Steuerwert und der Eigenmietwert sind auf die Wertbasis 1. Mai 1998 zurückzurechnen.

§ 6 Subventionen

¹ Subventionen und öffentliche Baubeiträge für Bauten und Anlagen sind bei der Schätzung 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.

§ 7 Überbaute Grundstücke

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

² Der Begriff des überbauten Grundstückes ergibt sich sinngemäss aus § 40 der Verordnung vom 13. Juli 1984 zum Steuergesetz (StGV) ¹⁾.

**§ 8 Landwirtschaftliche Nutzung
(§ 39 Abs. 2 StG)**

¹ Ein Grundstück ist landwirtschaftlich genutzt, wenn es der landwirtschaftlichen, bodenabhängigen Produktion sowie Betrieben des produzierenden Gartenbaus dient. *

² Als landwirtschaftlich genutzt gelten insbesondere Grundstücke des Gemüsebaus, Obst- und Beerenproduktionsbetriebe, Rebbetriebe, Sömmerungsbetriebe, Topfpflanzenbetriebe, Schnittblumenbetriebe und Baumschulen, nicht jedoch solche von Hobbybetrieben, Geflügelfarmen, Mastbetriebe und Reitpferdestallungen ohne ausreichende eigene Futtermittelproduktion sowie Grundstücke, welche der reinen Selbstversorgung dienen. *

³ Wohnräume von Gebäuden gelten insoweit als landwirtschaftlich genutzt, als sie unmittelbar dem landwirtschaftlichen Voll- und Zuerwerbsbetrieb dienen.

⁴ Bei Wohngebäuden von Nebenerwerbsbetrieben mit weniger als 3 Hektaren Fläche liegt keine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von § 39 Abs. 2 StG vor. *

⁵ Die Qualifikation über die landwirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes besagt nichts über dessen Zugehörigkeit zum Geschäftsvermögen oder zum Privatvermögen des Eigentümers.

§ 9 Wald

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

² Die forstwirtschaftliche Nutzung von Bauten wird der landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne von § 39 Abs. 2 StG gleichgestellt.

¹⁾ SAR 651.111

1.2. Vermögenssteuerwert von Grundstücken

1.2.1. Bewertung nach landwirtschaftlichen Kriterien

§ 10 * Vermögenssteuerwert gleich Ertragswert
(§ 39 Abs. 2 StG)

¹ Massgebend für die Bewertung des Ertragswertes im Sinne von § 39 Abs. 2 StG sind die Anleitungen für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und für die Schätzung des Ertragswertes der Betriebe des produzierenden Gartenbaus vom 25. Oktober 1995 in den Anhängen 1 und 2 der Verordnung über das bauerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993¹⁾.

1.2.2. Bewertung nach nichtlandwirtschaftlichen Kriterien

§ 11 * ...

§ 12 Verkehrswert

¹ Als Verkehrswert eines Grundstückes gilt der Preis, welcher im Geschäftsverkehr mit Dritten erzielbar ist, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

² Der Verkehrswert wird festgesetzt durch

- a) Gleichsetzung mit dem Kaufpreis,
- b) mittelbaren oder unmittelbaren Preisvergleich, sofern ein Kaufpreis fehlt oder dieser nicht dem Verkehrswert entspricht,
- c) Berechnung mit dem gewichteten Ertragswert und dem Realwert, sofern weder Kaufpreis noch Preisvergleiche vorhanden sind, nach folgender Formel:

$$\text{Verkehrswert} = ((\text{Gewichtung} \times \text{Ertragswert}) + \text{Realwert}) / (\text{Gewichtung} + 1)$$

§ 13 Gewichtung

¹ Der Realwert wird mit dem Faktor 1,0, der Ertragswert je nach seiner wirtschaftlichen Bedeutung mit dem Faktor 0,1 bis 4,0 gewichtet. Die Kriterien zur Gewichtung des Ertragswertes ergeben sich aus Tabelle 16 des Anhangs.

§ 14 Realwert

¹ Der Realwert entspricht bei überbauten Grundstücken der Summe aus Zeitwert der Gebäulichkeiten und den Nebenkosten sowie dem Landwert. Die technische Altersentwertung ist auf Grund von Tabelle 15 des Anhangs zu ermitteln.

¹⁾ SR [211.412.110](#)

² Bei unüberbauten Grundstücken entspricht der Realwert dem Bodenwert, inbegriffen die Erschliessungskosten.

§ 15 Ertragswert

¹ Der Ertragswert eines Grundstückes ist die Summe der zukünftigen, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Erträge.

² Als Ertragswert gilt in der Regel der kapitalisierte Mietwert eines Grundstückes.

³ Der Kapitalisierungssatz liegt in der Regel zwischen 0 % und 5 % über dem langfristigen mittleren Zinssatz der aargauischen Kantonbank für erste Hypotheken. Innerhalb dieses Rahmens richtet er sich nach dem Gebäude und dessen Nutzungsart, wirtschaftlichem Alter, Bauart und baulichem Zustand. Die Kapitalisierungssätze sind in Tabelle 14 des Anhangs aufgeführt. *

§ 16 Mietwert

¹ Als Mietwert gilt der gesamte jährliche Ertrag des Grundstückes ohne die Zahlungen 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 erzielbar ist. Verfälschte Mietwerte wie Vorzugszinsen, unentgeltliche Überlassungen, übersetzte Mieten und dergleichen finden keine Berücksichtigung. Sie sind auf marktkonforme, erzielbare Werte zu korrigieren.

³ Nutzt der Eigentümer oder Nutzniesser eine Liegenschaft selbst und erzielt er infolgedessen keinen Mietzins, so wird als Mietwert ein erzielbarer Normmietwert festgelegt.

⁴ Der Normmietwert von Wohnungen wird auf Grund 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 Einbauten und Anlagen bestimmt. Die Bewertungskriterien ergeben sich aus den im Anhang aufgeführten Mietwerttabellen Nr. 1–10 und 18.

⁵ Bei den übrigen selbst genutzten Grundstücken, insbesondere bei Geschäftsliegenschaften und Geschäftsräumen, wird der Normmietwert auf Grund des örtlich erzielbaren Preisniveaus ermittelt. Dieses ergibt sich aus den im Anhang enthaltenen Tabellen Nr. 11–13.

§ 17 Mit Baurecht belastete Grundstücke

¹ Der Ertragswert eines mit einem Baurecht belasteten Grundstückes entspricht in der Regel der Summe aus

- a) dem auf die Restdauer bezogenen Barwert der Baurechtszinsen,
- b) dem auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Wert des Landes nach Ablauf der Baurechtsdauer,
- c) dem auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Wert allfälliger Vorteile aus dem Heimfall von Bauten.

² Der Verkehrswert eines mit einem Baurecht belasteten Grundstückes wird in sinn-gemässer Anwendung der §§ 12 ff. festgelegt.

³ Bei der Bewertung sind die Vereinbarungen im Baurechtsvertrag zu berücksichti-gen.

⁴ Bei einem vertraglich auf einen Index gestellten oder vom Hypothekarzinsniveau abhängig gemachten Baurechtszins ist von dessen Höhe am Bewertungsstichtag auszugehen. Der Steuerwert ist auf die Wertbasis 1. Mai 1998 zurückzurechnen. *

⁵ Der Zinssatz für Kapitalisierung, Abzinsung und Barwertberechnung bemisst sich nach der ersten Hypothek der aargauischen Kantonalbank. Für die allgemeine Neu-schätzung sind die Zinsverhältnisse am 1. Mai 1998 und bei Einzelschätzungen die-jenigen bei Einleitung der Schätzung massgebend, sofern der Baurechtsvertrag keine andere Regelung enthält. *

§ 18 Baurecht

¹ Der Ertragswert des Baurechtes entspricht in der Regel dem auf den Bewertungs-stichtag berechneten Barwert der dem Baurechtsberechtigten während der Restnut-zungsdauer zufließenden Bruttoerträge der Baurechtsliegenschaft. Zu diesem Bar-wert ist, je nach Regelung im Baurechtsvertrag, der auf den Stichtag abgezinstе Wert der Heimfallentschädigung zuzuzählen, oder es ist davon der auf den Stichtag abgezinstе Wert der Aufwendungen, welche der Bauberechtigte beim Ablauf des Baurechtes zu tragen hat, abzuziehen.

² Der Verkehrswert von Baurechten wird in sinn-gemässer Anwendung der §§ 12 ff. und unter Berücksichtigung des Baurechtsvertrages festgesetzt.

³ Der Steuerwert und der Eigenmietwert sind auf die Wertbasis 1. Mai 1998 zurück-zurechnen. *

§ 19 Industrielle Grundstücke und spezielle Objekte

¹ Bei überbauten industriellen Grundstücken, speziellen Objekten, Sportanlagen, Wasserversorgungsanlagen und dergleichen ist für die Berechnung des Verkehrs-und Ertragswertes vom Realwert auszugehen, sofern kein zuverlässiger Mietwert festgesetzt werden kann.

² Der Verkehrswert und der Ertragswert werden mittels eines Betriebsfaktors, in dem die markt- und ertragswirksamen Kriterien berücksichtigt sind, vom Realwert berechnet.

§ 20 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 ist.

² Der Verkehrs- und Ertragswert von Betriebsbauten und Anlagen wird wie bei den industriellen Objekten festgelegt.

³ Der Verkehrs- und Ertragswert des Abbauareals wird auf Grund der vertraglichen Entschädigungen oder, wo taugliche Angaben fehlen, mittels Vergleichen unter Berücksichtigung der Qualität, des Vorrates und betriebswirtschaftlicher Faktoren bestimmt.

⁴ Für die Berechnung des Steuerwertes ist das halbe Abbauvolumen massgebend, welches voraussichtlich innerhalb von höchstens 10 Jahren abgebaut wird. Für das restliche Abbauvolumen erfolgt die Bewertung analog, jedoch unter Berücksichtigung der Diskontierung auf die zukünftige Restabbauzeit.

⁵ Abgebaute und wieder hergerichtete Areale werden wie unüberbaute Grundstücke bewertet.

§ 21 Wasserkräfte

¹ Wasserkräfte werden nach ihrer Grösse und Beständigkeit und auf Grund des aus ihnen gezogenen oder zu erwartenden wirtschaftlichen Nutzens bewertet.

§ 22 Unvollendete Bauten

¹ Für Bauten, die am Vermögenssteuerstichtag noch nicht vollendet sind, gilt ein Steuerwert, der im gleichen Verhältnis zu den aufgelaufenen Anlagekosten steht wie der mutmassliche Steuerwert nach Fertigstellung zu den endgültigen Anlagekosten.

² Als Ertragswert gilt der kapitalisierte mutmassliche Bruttoertrag gemäss § 15.

³ Der Verkehrswert ist gemäss § 12 zu bestimmen.

§ 23 Zweitwohnungen (§ 39 Abs. 3 StG und § 28 StGV)

¹ Bei Zweitwohnungen in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern wird die Wertzerlegung in der Regel nach den Ertragsverhältnissen vorgenommen.

² Landreserven bei Zweitwohnungen werden zum Mittel aus Verkehrswert und Ertragswert besteuert.

1.3. Eigenmietwert

§ 24 Eigenmietwert (§ 22 Abs. 2 StG)

¹ Der Eigenmietwert von selbst genutzten Liegenschaften wie Einfamilienhaus, Wohnung im Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshaus, Ferien- und Weekendhaus und Nutzniessungen hieran ist massvoll festzulegen. Er ergibt sich aus den im Anhang enthaltenen Mietwerttabellen Nr. 1–10 und 18. Das Resultat ist gemäss Anhang 17 zu kürzen. *

² Bei selbst genutzten landwirtschaftlichen Liegenschaften bestimmt sich der Eigenmietwert für den Wohnraum des landwirtschaftlichen Normalbedarfs nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 25. Oktober 1995 ¹⁾, und für den übrigen Wohnraum nach den Kriterien für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften. *

³ Der Pächter landwirtschaftlicher Betriebe ist dem Eigentümer beim Eigenmietwert gleichgestellt.

2. Vollzug und Verfahren

§ 25 * ...

§ 26 Mitwirkung des Gemeinderates

¹ Der Gemeinderat stellt den Schätzungsorganen die für die Schätzung notwendigen Unterlagen wie das bereinigte Liegenschaftenverzeichnis, die Kataster- und Zonenpläne, die Bau- und Zonenordnungen zur Verfügung.

² Der Gemeinderat sorgt dafür, dass die notwendigen Unterlagen, insbesondere das Liegenschaftenverzeichnis und die Katasterpläne, laufend nachgeführt werden.

³ Das Gemeindesteueramts hat nach den Weisungen des Kantonalen Steueramtes die notwendigen Meldungen zur Schätzung vorzunehmen.

§ 27 Mitwirkung der Gebäudeversicherungsanstalt

¹ Die Gebäudeversicherungsanstalt stellt dem Kantonalen Steueramt rechtzeitig folgende Unterlagen zur Verfügung:

- a) Kopien der Frontseite des Formulars «Massblatt und Beschrieb» der von der Gebäudeversicherungsanstalt geschätzten Liegenschaften sowie der beiden Innenseiten des Einschätzungsprotokolls ohne die feuerpolizeilichen Bemerkungen,
- b) * ein Doppel der Liste über die versicherten Gebäude mit dem Datenstand je anfangs Jahr.

¹⁾ Anhang 1 der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993

² Die Gebäudeversicherungsanstalt liefert die in Absatz 1 genannten Unterlagen kostenlos auf den vom Kantonalen Steueramt benötigten Zeitpunkt.

§ 28 Örtliche Zuständigkeit

¹ Die Bewertung erfolgt durch die am Ort der gelegenen Sache zuständige Kommission.

² Ist die an der Schätzung beteiligte Delegation über Bewertungsfragen uneinig, entscheidet die gesamte Gemeindeschätzungskommission. Dem Kantonalen Steueramt stehen die Befugnisse gemäss § 114 Abs. 2 StG zu. *

§ 29 Einleitung einer Einzelschätzung

¹ Sind die Voraussetzungen von § 52 Abs. 2 StG gegeben, so können der Eigentümer, der Steuerpflichtige, die Steuerkommission, der Gemeinderat und das Kantonale Steueramt das Begehren um Durchführung einer Einzelschätzung stellen.

§ 30 Auskunftspflicht und -recht

¹ Grundeigentümer, Nutzniesser, Baurechtsberechtigte, Pächter und Mieter haben den zuständigen Schätzungsorganen wahrheitsgetreu alle Auskünfte zu erteilen sowie alle Unterlagen vorzuweisen, die für die Bewertung von Bedeutung sein können. Überdies haben sie den Schätzungsorganen auf rechtzeitige Voranmeldung hin die nötigen Augenscheine zu ermöglichen.

² Jeder Eigentümer und der Steuerpflichtige sind berechtigt, in das ihn betreffende Bewertungsprotokoll Einsicht zu nehmen. Er ist überdies berechtigt, die Vorladung vor die Gemeindeschätzungskommission zu verlangen und ihr von sich aus Beweismittel vorzulegen.

§ 31 Eröffnung

¹ Das Kantonale Steueramt teilt die Schätzungsergebnisse der Steuerkommission der Grundstücksgemeinde mit.

² Die Steuerkommission der Grundstücksgemeinde eröffnet die Schätzungsergebnisse unabhängig von der Steuerveranlagung an den Steuerpflichtigen und Eigentümer. Die Eröffnungen können durch zentralen Versand des Kantonalen Steueramtes erfolgen. *

³ Die Eröffnungen und Einspracheentscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten (§ 121 Abs. 5 StG)

§ 32 Kostentragung

¹ Von den Kosten der Schätzungsbehörden tragen Staat und Gemeinden die Entschädigung derjenigen Mitglieder, welche sie gewählt haben.

² Der Staat trägt die Kosten der notwendigen Formulare und Drucksachen sowie der EDV-Verarbeitung.

3. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 33 Wegleitung

¹ Das Kantonale Steueramt erlässt für die Schätzungsorgane eine Wegleitung zur Durchführung der Bewertungen.

§ 34 Inkrafttreten

¹ Diese Verordnung ist in der Gesetzessammlung zu publizieren. Sie tritt im Hinblick auf die allgemeine Neuschätzung am 1. Januar 1986 in Kraft.

² Die Anhänge werden vom Regierungsrat vor der Eröffnung der Schätzungswerte erlassen und treten mit der Veröffentlichung in der Gesetzessammlung in Kraft. *

³ Die gestützt auf diese Verordnung festgesetzten neuen Steuerwerte und Eigenmietwerte gelten ab Steuerjahr 1989.

§ 35 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Auf den 1. Januar 1989 werden alle widersprechenden Vorschriften, insbesondere die Verordnung über die Bewertung der Grundstücke vom 12. März 1971 ¹⁾, aufgehoben. Diese Verordnung gilt jedoch für Steuerwerte der Steuerjahre vor dem 1. Januar 1989 weiter.

Aarau, den 4. November 1985

Regierungsrat Aargau

Landammann

HUBER

Staatsschreiber

SIEBER

¹⁾ AGS Bd. 7 S. 613; Bd. 8 S. 698; Bd. 9 S. 662

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
16.05.1988	25.06.1988	§ 24 Abs. 1	geändert	AGSBd.12 S. 617
16.05.1988	25.06.1988	§ 34 Abs. 2	geändert	AGS Bd. 12 S.617
25.11.1998	01.01.1999	Ingress	geändert	AGS1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 4 Abs. 1	geändert	AGS1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 4 Abs. 2	geändert	AGS1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 5	totalrevidiert	AGS1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 8 Abs. 1	geändert	AGS 1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 8 Abs. 2	geändert	AGS1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 8 Abs. 4	geändert	AGS1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 10	totalrevidiert	AGS1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 11	aufgehoben	AGS 1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 15 Abs. 3	geändert	AGS1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 17 Abs. 4	geändert	AGS1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 17 Abs. 5	geändert	AGS1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 18 Abs. 3	geändert	AGS1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 24 Abs. 2	geändert	AGS1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 27 Abs. 1, lit. b)	geändert	AGS 1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 28 Abs. 2	geändert	AGS 1998 S. 339
25.11.1998	01.01.1999	§ 31 Abs. 2	geändert	AGS 1998 S. 339
25.11.2002	01.01.2003	§ 25	aufgehoben	AGS 2002 S. 424

Änderungstabelle - Nach Paragraph

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Ingress	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS1998 S. 339
§ 4 Abs. 1	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS1998 S. 339
§ 4 Abs. 2	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS1998 S. 339
§ 5	25.11.1998	01.01.1999	totalrevidiert	AGS1998 S. 339
§ 8 Abs. 1	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS 1998 S. 339
§ 8 Abs. 2	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS1998 S. 339
§ 8 Abs. 4	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS1998 S. 339
§ 10	25.11.1998	01.01.1999	totalrevidiert	AGS1998 S. 339
§ 11	25.11.1998	01.01.1999	aufgehoben	AGS 1998 S. 339
§ 15 Abs. 3	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS1998 S. 339
§ 17 Abs. 4	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS1998 S. 339
§ 17 Abs. 5	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS1998 S. 339
§ 18 Abs. 3	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS1998 S. 339
§ 24 Abs. 1	16.05.1988	25.06.1988	geändert	AGSBd.12 S. 617
§ 24 Abs. 2	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS1998 S. 339
§ 25	25.11.2002	01.01.2003	aufgehoben	AGS 2002 S. 424
§ 27 Abs. 1, lit. b)	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS 1998 S. 339
§ 28 Abs. 2	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS 1998 S. 339
§ 31 Abs. 2	25.11.1998	01.01.1999	geändert	AGS 1998 S. 339
§ 34 Abs. 2	16.05.1988	25.06.1988	geändert	AGS Bd. 12 S.617

Anhänge 1–18 zur Verordnung über die Bewertung der Grundstücke vom 4. November 1985/16. Mai 1988¹⁾

Anhang 1²⁾

Ortskategorien für Mietwert

12 Aarau	9 Brunegg	6 Gontenschwil
9 Aarburg	11 Buchs	10 Gränichen
7 Abtwil	7 Bünzen	8 Habsburg
8 Ammerswil	7 Burg	9 Hägglingen
8 Aristau	9 Büttikon	6 Hallwil
11 Arni	8 Buttwil	10 Hausen
5 Attelwil	6 Densbüren	5 Hellikon
8 Auenstein	8 Dietwil	8 Hendschiken
8 Auw	8 Dintikon	8 Hermetschwil
14 Baden	8 Dottikon	8 Herznach
4 Baldingen	9 Döttingen	6 Hilfikon
7 Beinwil am See	6 Dürrenäsch	8 Hirschthal
8 Beinwil (Freiamt)	5 Effingen	7 Holderbank
12 Bellikon	9 Eggenwil	8 Holzikon
8 Benzenschwil	8 Egliswil	6 Hornussen
14 Bergdietikon	7 Eiken	4 Hottwil
14 Berikon	4 Elfingen	8 Hunzenschwil
8 Besenbüren	9 Endingen	10 Islisberg
5 Bettwil	14 Ennetbaden	3 Ittenthal
9 Biberstein	11 Erlinsbach	10 Jonen
11 Birmenstorf	5 Etzgen	9 Kaiseraugst
9 Birr	8 Fahrwangen	9 Kaiserstuhl
7 Birrhard	7 Fischbach-Göslikon	8 Kaisten
6 Birrwil	7 Fisibach	7 Kallern
3 Böbikon	12 Fislisbach	13 Killwangen
7 Boniswil	8 Freienwil	6 Kirchleerau
8 Boswil	9 Frick	8 Klingnau
5 Bottenwil	6 Full-Reuenthal	6 Koblenz
8 Böttstein	4 Gallenkirch	9 Kölliken
7 Bözen	6 Gansingen	9 Künten
11 Bremgarten	12 Gebenstorf	11 Küttigen
8 Brittnau	6 Geltwil	
12 Brugg	9 Gipf-Oberfrick	

¹⁾ Eingefügt durch Verordnung vom 16. Mai 1988, in Kraft seit 25. Juni 1988 (AGS Bd. 12 S. 619).

²⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Ortskategorien für Mietwert (Fortsetzung)

8 Laufenburg	13 Obersiggenthal	11 Suhr
7 Leibstadt	13 Oberwil-Lieli	5 Sulz
6 Leimbach	7 Oeschgen	8 Tägerig
9 Lengnau	9 Oftringen	8 Tegerfelden
12 Lenzburg	10 Olsberg	8 Teufenthal
7 Leuggern	8 Othmarsingen	6 Thalheim
6 Leutwil	7 Reinach	11 Turgi
4 Linn	6 Reitnau	7 Ueken
9 Lupfig	6 Rekingen	6 Uerkheim
10 Magden	11 Remetschwil	5 Uezwil
10 Mägenwil	8 Remigen	9 Umiken
4 Mandach	10 Rheinfelden	7 Unterbözberg
9 Meisterschwanden	6 Rietheim	9 Unterehrendingen
4 Mellikon	9 Riniken	8 Unterendingen
11 Mellingen	9 Rohr	11 Unterentfelden
7 Menziken	8 Rothrist	8 Unterkulm
9 Merenschwand	8 Rottenschwil	10 Unterlunkhofen
4 Mettau	12 Rudolfstetten	12 Untersiggenthal
10 Möhlin	8 Rüfenach	7 Veltheim
6 Mönthal	4 Rümikon	8 Villigen
5 Moosleerau	8 Ruppertswil	10 Villmergen
10 Möriken-Wildeggen	7 Safenwil	9 Villnachern
9 Muhen	8 Sarmenstorf	7 Vordemwald
7 Mühlau	7 Schafisheim	9 Wallbach
7 Mühlethal	7 Scherz	10 Waltenschwil
8 Mülligen	9 Schinznach-Bad	5 Wegenstetten
7 Mumpf	9 Schinznach-Dorf	14 Wettingen
7 Münchwilen	5 Schlossrued	14 Widen
6 Murgenthal	5 Schmiedrued	4 Wil
9 Muri	9 Schneisingen	3 Wiliberg
12 Neuenhof	8 Schöftland	11 Windisch
10 Niederlenz	5 Schupfart	5 Wislikofen
12 Niederrohrdorf	4 Schwaderloch	6 Wittnau
8 Niederwil	9 Seengen	10 Wohlen
6 Oberbözberg	9 Seon	9 Wohlenschwil
9 Oberehrendingen	8 Siglistorf	6 Wölflinswil
11 Oberentfelden	9 Sins	9 Würenlingen
6 Oberflachs	8 Sisseln	14 Würenlos
5 Oberhof	14 Spreitenbach	6 Zeihen
4 Oberhofen	7 Staffelbach	8 Zeiningen
8 Oberkulm	9 Staufien	6 Zetzwil
11 Oberlunkhofen	9 Stein	10 Zofingen
6 Obermumpf	9 Stetten	13 Zufikon
13 Oberrohrdorf	7 Stilli	9 Zurzach
7 Oberrüti	9 Strengelbach	6 Zuzgen

Anhang 10¹⁾*Richt-Mietwerte für zusätzliche Einbauten und Anlagen
bei Einfamilienhäusern (Preisbasis 1998)*

Einbauten und Anlagen	Mietwerte pro Jahr Bauweise		
	einfach	mittel	komfortabel
– eingebaute Saunakabine 2–5 Personen	200.–	300.–	400.–
– Schwimmbad im Haus, heizbar			
Bassin gross ca. 5 × 10 m	5'000.–	8'000.–	12'000.–
Bassin mittel ca. 4 × 8 m	4'000.–	7'000.–	10'000.–
Bassin klein ca. 3 × 4 m	2'000.–	4'000.–	7'000.–
– Schwimmbad im Freien, heizbar			
Bassin gross	1'500.–	3'000.–	4'000.–
Bassin mittel	1'000.–	2'000.–	3'000.–
Bassin klein	500.–	1'000.–	1'500.–
– Schwimmbad im Freien, nicht heizbar			
Bassin gross	800.–	1'500.–	2'000.–
Bassin mittel	500.–	800.–	1'500.–
Bassin klein	100.–	500.–	800.–
– Garage für 1 PW	Örtliche Lage		
Bauweise	ungünstig	mittel	günstig
massiv	800.–	1'100.–	1'400.–
leicht	500.–	700.–	900.–
Doppelgarage = ca. 1,5fache			
– Überdeckter Parkplatz für 1 PW	400.–	500.–	700.–
– Unüberdeckter Parkplatz an Stelle einer Garage für 1 PW	300.–	400.–	500.–
– Zusätzliche Abstellplätze im Freien werden im Kriterium «Wohnlage» berücksichtigt.			
– Eingebaute Schränke werden im Kriterium «Ausbau» berücksichtigt.			

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 11 ¹⁾*Mietwert selbst genutzter Geschäftsräume (Preisbasis 1998)*

Bezeichnung	Mietwerte in Fr./m ² /Jahr		
	Städte	mittl. Orte	Land
<i>Einkaufscenter</i>	bis 500	bis 300	
<i>Verkaufslokale</i> bis 20 m ²	150–300	120–220	100–160
21–40 m ²	140–290	100–200	70–140
über 40 m ²	120–250	80–180	50–120
für Kioske bis 100 % mehr			
Büro-/Praxisräume (Nettofläche) je m ²	110–220	80–150	60–120
Garderoben, WC, Archive usw. je m ²	80–160	50–140	40–100
<i>Werkstätten</i> aller Art bis 20 m ²	80–150	60–130	50–100
21–100 m ²	60–110	50–100	40– 90
über 100 m ²	50–100	40– 90	30– 70
Garderoben, Waschräume, WC, Duschen usw. je m ²	50–120	60–130	30– 90
<i>Lagerräume</i>			
im Erdgeschoss oder mit Lift bis 40 m ²	50–100	30– 80	20– 60
über 40 m ²	40– 80	30– 60	20– 50
Keller oder 1. Stock ohne bis 40 m ²	30– 70	20– 60	20– 50
Lift über 40 m ²	20– 50	20– 40	10– 30
geschlossener Schuppen bis 40 m ²	20– 50	20– 40	10– 30
Estrich, ohne Lift über 40 m ²	15– 40	15– 30	5– 20
offener Schuppen			
<i>Industrielle Werkhallen</i>			
geschlossene, heizbare Hallen		40 – 140	
geschlossene, nicht heizbare Hallen		20 – 70	
offene Werk- und Lagerhallen		10 – 50	

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Bezeichnung	Mietwerte in Fr./m ² /Jahr		
	Städte	mittl. Orte	Land
<i>Unüberbaute Plätze</i>			
Abbund- und Werkplätze per m ²		4 – 12	
Lagerplätze per m ²		3 – 10	
Parkplätze Autos per Fz		300 – 500	
Parkplätze Motos per Fz		20 – 30	
für überdeckte Plätze = Ansätze um 20–40 % erhöhen			
Garagen mit Licht, Wasser per PW		800 – 1'400	
Garagen mit Licht, Wasser per LW		1'200 – 1'800	
für Einstellhallen mit unabgetrennten Plätzen = Ansätze um 10–20 % reduzieren			

Bezeichnung	Mietwerte in Fr./m³ /Jahr		
	Städte	mittl. Orte	Land
<i>Kühlräume</i>			
Nutz-/Kühlräume bis 30 m³	70–140	Gefrier- räume	70–140
31–50 m³	60–120		60–120
über 50 m³	20– 60		50–100
gilt für Nettomasse, Höhe bis 1. Kühlrohr, Zugang und Schleuse nicht einrechnen			

Allgemeine Verkehrsflächen wie Treppenhaus, Korridor, Lift usw. sind inbegriffen.
Die Mietwerte variieren je nach Ausbaustand, Grösse, Zustand, Zufahrtsmöglichkeit, Lage des Objektes.

Anhang 12¹⁾*Mietwerte von Geschäftsräumen im Verhältnis zum Umsatz*

Wo der Mietwert nicht nach anderen Grundsätzen zuverlässig ermittelt werden kann und zur Überprüfung der nach anderen Methoden errechneten Mietwerte können als Richtlinien die nachstehenden Durchschnittsansätze (die mit steigendem Umsatz sinken) Verwendung finden. Der Mietwert der Eigenwohnung ist in den Ansätzen nicht inbegriffen.

Branchen	Durchschnittlicher Mietwert in % des Umsatzes
Apotheken Normalverkauf	6–3
Spezialverkauf	4–2
Autoreparaturwerkstätten	4–2
Bäckereien	4–2
Buchhandlungen	6–2
Buchdruckereien	4–2
Coiffeurgeschäfte Herrensalon vom Serviceumsatz	11–5
Damensalon vom Serviceumsatz	12–4
Verkaufsumsätze	8–4
Delikatessengeschäfte	3–2
Drogerien	4–3
Gaststätten s. Tabelle «Gastgewerbe»	
Gemüse- und Obsthandelsgeschäfte	3–2
Gemischtwarengeschäfte	3–2
Kolonialwarenhandlungen	3–2
Konditoreien	5–4
Mechanische Werkstätten	4–2
Merceriewarenläden	3–2
Metzgereien Läden	4–2
Versand	2–1
Optiker-Bijoutier	6–2
Papeterien	6–2
Sägereien, Roh- und Hobelwaren, Eigenschnitt	5–2
Lohnschnitt	8–5
Sattler- und Tapezierwerkstätten	4–2
Schlossereien	4–2
Schmieden	3–2
Schreinereien	4–2
Spengler- und Installationsgewerbe	4–2
Spezereihandlungen	3–2

¹⁾ Eingefügt durch Verordnung vom 16. Mai 1988, in Kraft seit 25. Juni 1988 (AGS Bd. 12 S. 619).

Branchen	Durchschnittlicher Mietwert in % des Umsatzes
Tabakwarenhandlungen	6–4
Textilwarenhandlung	4–2
Velohandlungen und -werkstätten	6–3
Warenhäuser (nach Umsatz problematisch)	4–3
Zimmereien	3–2

Bei der Festlegung des Umsatzes ist auf die Ergebnisse der letzten fünf Jahre unter angemessener Berücksichtigung der Zukunftsgestaltung abzustellen. Der Umsatz soll sich nach objektiven Möglichkeiten ausrichten. Nicht massgebend sind daher besonders hohe oder niedrige Umsatzzahlen, die persönlichen Verhältnissen (z.B. extrem gute oder schlechte Betriebsführung) zuzuschreiben sind.

In einzelnen Fällen rechtfertigen sich auch Abweichungen von den Mindest- und Höchstwerten (besonders schlechter oder guter Ausbau, sehr günstige Betriebsverhältnisse usw.).

Anhang 13 ¹⁾

Durchschnittlicher Mietwert in % des Umsatzes bei Gastgewerben:	
– Kleinexistenzen	6– 8
– Einfache Restaurants (Quartierrestaurants, Arbeiterrestaurants mit durchschnittlichem Küchenanteil bis rund 1/3 vom Ertrag)	7– 9
– Speiserestaurants (mit Küchenanteil von 40 % und mehr)	6– 9
– Spezialrestaurants (Pizzerias, chinesische Restaurants, etc. mit relativ niedrigem Warenaufwand)	8–11
– Bars und Dancings (je nach Preiskalkulation und Aufwand für Gästeunterhaltung)	7–15
– Alkoholfreie Cafés <i>ohne</i> Grossküche d. h. nur Snacks	8–12
– Alkoholfreie Cafés <i>mit</i> Grossküche	7–10
– <i>Hotelbetriebe</i> (ohne Restauration, nur Logis)	25–30
Obere Klasse (ab ca. 80 Betten, reiner Bettenpreis über Fr. 60.–, Auslastung über 60 % p.a.)	
Mittelklasse (ab 30 Betten, reiner Bettenpreis über Fr. 30.–, Auslastung über 40 % p.a.)	15–25
Einfachere Kleinbetriebe (ab 30 Betten, reiner Bettenpreis über Fr. 30.–, Auslastung über 40 % p.a.)	10–20

Die Ansätze schliessen ein, alle zu einem Restaurations- resp. Hotelbetrieb notwendigen Räumlichkeiten und eine angemessene Entschädigung für die Tätigkeit des Unternehmers, jedoch exkl. Wirtwohnung, Angestelltenzimmer, Gross- und Kleininventar.

¹⁾ Eingefügt durch Verordnung vom 16. Mai 1988, in Kraft seit 25. Juni 1988 (AGS Bd. 12 S. 619).

Anhang 14¹⁾*Kapitalisierungssätze für überbaute Grundstücke*

Code Nr. 57	Gebäudeart	Alter	Noten für Bauart und Bauzustand									
			10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
21	Einfamilienhaus ohne Gewerbe	1–10 Jahre	6,1	6,2	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0
		11–30 Jahre	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2
		31–50 Jahre	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4
		51–70 Jahre	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6
		über 70 Jahre	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8
31	Einfamilienhaus mit Gewerbe	1–10 Jahre	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2
		11–30 Jahre	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5
		31–50 Jahre	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8
		51–70 Jahre	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1
		über 70 Jahre	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4
41	Mehrfamilienhaus 2–3 Wohnungen	1–10 Jahre	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2
		11–30 Jahre	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5
		31–50 Jahre	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8
		51–70 Jahre	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1
		über 70 Jahre	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4
51	MFH 4–8 Wohnungen	1–10 Jahre	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4
52	WGH mittlerer Unterhalt	11–30 Jahre	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7
53	rGH mittlerer Unterhalt	31–50 Jahre	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0
		51–70 Jahre	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3
55	KIB+Garagen massiv	über 70 Jahre	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4	8,5	8,6
61	MFH über 8 Wohnungen	1–10 Jahre	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6
62	WGH hoher Unterhalt	11–30 Jahre	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0
63	rGH hoher Unterhalt	31–50 Jahre	7,5	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4
65	KIB+Garagen	51–70 Jahre	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4	8,5	8,6	8,7	8,8
	Leichtbauweise	über 70 Jahre	8,3	8,4	8,5	8,6	8,7	8,8	8,9	9,0	9,1	9,2
54+64	Gewerbebauten	1–10 Jahre	7,7	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4	8,5	8,6
		11–30 Jahre	8,1	8,2	8,3	8,4	8,5	8,6	8,7	8,8	8,9	9,0
		31–50 Jahre	8,5	8,6	8,7	8,8	8,9	9,0	9,1	9,2	9,3	9,4
		51–70 Jahre	8,9	9,0	9,1	9,2	9,3	9,4	9,5	9,6	9,7	9,8
		über 70 Jahre	9,3	9,4	9,5	9,6	9,7	9,8	9,9	10,0	10,1	10,2

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Basis: Zinssatz I. Hypothek = 5,0 % für Wohn- und Geschäftshäuser
5,5 % für Gewerbebauten

Alter: 1 Jahr = Jahrgang 1998

Anhang 15 ¹⁾

Technische Altersentwertung

Formel Ross (bei mittlerem Unterhalt)

$$W = \left[\frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{D^2} + \frac{A}{D} \right) \right] \times 100$$

W = Wertminderung
A = Alter der Gebäude
D = Lebensdauer der Gebäude

Theoretische Gebäudelebensdauer Gebäudelebenserwartung in Jahren						Altersentwertung Abzug in % Unterhalt				
40	60	80	100	120	150	sehr schlecht Note 1-2	schlecht Note 3-4	mittel Note 5-6	gut Note 7-8	sehr gut Note 9-10
wirtschaftliches Gebäudealter										
2	3	4	5	6	7		3	2	2	1
4	6	8	10	12	15		6	5	4	2
6	9	12	15	18	22		10	8	7	3
8	12	16	20	24	30		14	12	10	4
10	15	20	25	30	37		19	15	13	6
12	18	24	30	36	45		23	19	16	8
14	21	28	35	42	52		28	23	20	10
16	24	32	40	48	60		33	28	24	12
18	27	36	45	54	67		38	32	28	15
20	30	40	50	60	75		43	37	33	18
22	33	44	55	66	82	56	48	42	37	
24	36	48	60	72	90	61	53	48	43	
26	39	52	65	78	97	66	59	53	48	
28	42	56	70	84	105	71	64	59	54	
30	45	60	75	90	112	76	70	65	61	
32	48	64	80	96	120	81	76	72	68	
34	51	68	85	102	127	86	82	78	75	
36	54	72	90	108	135	90	88	85	83	
38	57	76	95	114	142	95	94	92	91	
40	60	80	100	120	150	100	100	100	100	

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 16¹⁾*Gewichtung des Ertragswertes, allgemein*

Gebäudeart	Gewichtung
– Einfamilienhaus	0,1–0,5
– Zwei-Familienhaus	0,3–1,0
– Drei-Familienhaus	0,7–1,5
– Vier-Familienhaus	1,0–2,0
– Fünf-Familienhaus	1,5–2,5
– Sechs-Familienhaus	2,0–3,0
– Sieben-Familienhaus	2,5–3,5
– ab Acht-Familienhaus	3,0–4,0
– Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbebauten Ausmitteln nach Anteil	1,0–4,0

¹⁾ Eingefügt durch Verordnung vom 16. Mai 1988, in Kraft seit 25. Juni 1988 (AGS Bd. 12 S. 619).

Anhang 17¹⁾*Reduktion der Werte von selbst bewohnten Liegenschaften**1. Toleranz-/Korrekturfaktor*

Der Verkehrswert selbst bewohnter Liegenschaften bzw. bei gemischter Nutzung der Verkehrswert des selbst genutzten Teils ist um eine Markt toleranz von 10 % zu ermässigen.

2. Reduktion: Eigenmietwert selbst bewohnter Liegenschaften (§ 24 VBG)

Der nach dieser Verordnung ermittelte Mietwert selbst genutzter Liegenschaften ist um 39 % zu reduzieren (Faktor für selbst bewohnt 0,61).

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 18¹⁾*Eigenmietwert-Grundansätze der Ortskategorien*

Ortskategorie	Ansatz Fr. pro RE
1	1'782.–
2	1'859.–
3	1'936.–
4	2'014.–
5	2'091.–
6	2'169.–
7	2'246.–
8	2'324.–
9	2'401.–
10	2'479.–
11	2'556.–
12	2'656.–
13	2'766.–
14	2'899.–
15	3'032.–

Fr. Ansatz = Mietzinsindex Mai 1998 = 169,4
(100 = Dez. 1982)

Weist eine Wohnung mehr als 8 Raumeinheiten (RE) auf, werden die darüber liegenden Raumeinheiten zum halben Mietwert pro Raumeinheit bewertet.

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 2 ¹⁾*Ausbau*

- Ausbau allgemein
 - . Baumaterialien
 - . Qualität der Verarbeitung
 - . Einbauschränke, Cheminée und dergleichen
 - . Vorhandensein von Nebenräumen wie Keller und Estrichräume etc.
- Gebäudeisolation
 - . Aussenwände, Dach
 - . Fenster
 - . allgemein
- Technische Installationen
 - . Küchen-, Badezimmer- und Waschküchenausstattung
 - . sonstige komforterhöhende Apparaturen
 - . elektrische Anlage
 - . zusätzlicher Heizungskomfort
 - z.B. Klimaanlage, Warmluftcheminée, Sitzküst, etc.

Wertung

Bezeichnung	sehr schlecht		schlecht		mittel		gut		Sehr gut	
Note	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Abzug in %	18	13	8	3	0					
Zuschlag in %						0	3	6	9	12

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 3 ¹⁾*Anordnung*

- Grundriss
 - . Anzahl Geschosse
 - . Raumhöhe
 - . Anordnung der Zimmer
 - . Anordnung der Treppe
- Zuschlag bei Kleinwohnungen
 - 1 bis 1½ Zimmer = 3 Noten
 - 2 bis 2½ Zimmer = 1–2 Noten

Wertung

Bezeichnung	sehr schlecht		schlecht		mittel		gut		Sehr gut	
Note	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Abzug in %	10	7	4	2	0					
Zuschlag in %						0	2	4	6	8

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 4 ¹⁾*Heizung*

Heizungsart	Abzug in %
Zentralheizung Energieträger: Öl	0
Zentralheizung, Etagenzentralheizung, Einzelspeicheröfen Energieträger: Gas, Elektrisch, Wärmepumpe, Erd- und Sonnenkollektoren	1– 5
Zentralheizung, Etagenzentralheizung Energieträger: Holz, Kohle (feste Brennstoffe) Einzelöfen Energieträger: Öl, Gas, Elektrisch	6–10
Einzelöfen Energieträger: Holz, Kohle (feste Brennstoffe)	11–15

Zusätzlicher Heizungskomfort wie Klimaanlage, Cheminée, etc. ist im Kriterium «Ausbau» zu berücksichtigen.

¹⁾ Eingefügt durch Verordnung vom 16. Mai 1988, in Kraft seit 25. Juni 1988 (AGS Bd. 12 S. 619).

Anhang 5 ¹⁾*Bauweise*

Bautyp	Zuschlag in %		
	Umschwung/Gartenanlage		
	unterdurchschnittlich	normal	grosszügig
– frei stehendes Einfamilienhaus	25	30	35
– angebautes Einfamilienhaus	15	20	25
– eingebautes Einfamilienhaus	10	15	20
	Terrasse/Gartenanlage		
	unterdurchschnittlich	normal	grosszügig
– Attikawohnung	10	15	20
– Eigentumswohnung und Wohnung im 2- oder 3-Familienhaus		10	
– Eigentumswohnung eingebaut im 4- und Mehrfamilienhaus		5	
– Wohnung im 4- und Mehrfamilienhaus		0	

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 6 ¹⁾*Stockwerklage des Wohngeschosses*

Diese Beurteilung wird nur bei der Wohnung mit Lift im

- . Stockwerkeigentum
- . Mehrfamilienhaus
- . Geschäftshaus
- . Terrassenhaus oder
- . Treppenhaus

vorgenommen.

Wertung

Stockwerklage	Zuschlag
. Erdgeschoss	0
. 1. bis 10. Obergeschoss	Fr. 10.– pro Geschoss und RE
. ab 10. Obergeschoss	Total Fr. 100.– pro RE

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 7 ¹⁾*Wirtschaftliches Baujahr*

Wirtschaftliches Baujahr = Bewertungsstichtag minus wirtschaftliches Alter

$$\begin{array}{rcl}
 \text{z.B.} & \text{Bewertungsstichtag} & = 1.1.1999 \\
 & \text{wirtschaftliches Alter} & = 20 \\
 & \text{wirtschaftliches Baujahr} & = \underline{1979}
 \end{array}$$

Wirtschaftliches Alter

- Unter wirtschaftlichem Alter versteht man das Alter einer Baute, unter Berücksichtigung des Erstellungsjahres, der Altersentwertung infolge Abnutzung und Altersschäden, unzeitgemässen Ausbaustandes, sowie Verjüngung infolge Umbau und Renovation.
- Bei neueren Gebäuden ist das wirtschaftliche Alter in der Regel identisch mit dem effektiven Alter. Bei älteren Gebäuden, besonders wenn modernisiert wurde, ist das wirtschaftliche Alter zu bestimmen.

Wertung

Gebäudealter	Abzug in %	Abzug pro Jahr	Zuschlag pro Jahr
ab 1. bis 10. Jahr	0,75– 7,5	0,75 %	
ab 11. bis 20. Jahr	8,75–20,0	1,25 %	
ab 21. bis 40. Jahr	20,50–30,0	0,50 %	
ab 41. bis 60. Jahr	30,25–35,0	0,25 %	
ab 61. Jahr	Total 35,0	–	
1999	0	0,00 %	
2000 und jünger	–	–	0,25 %

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

Anhang 8 ¹⁾*Wohnlage*

- Örtliche Lage
 - . Zentrum – Peripherie
 - . Distanz zum öffentlichen Verkehrsmittel
 - . Distanz zur Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf
 - . Distanz zur Schule
 - . Allgemeine Verkehrsverbindungen etc.
- Zugangsverhältnisse, Umgebung
 - . Zufahrt oder Zugang, Parkierungsmöglichkeit
 - . Stellung der Baute
 - . Grundstückform
 - . Grenz- und Gebäudeabstände
 - . Quartiercharakter
 - . Gartenanlage
- Besonnung, Aussicht, Orientierung
- Immissionen
 - . Lärm
 - . Gestank, Rauch, Russ
 - . Erschütterungen
 - . Schattenwurf, Nebellage

¹⁾ Eingefügt durch Verordnung vom 16. Mai 1988, in Kraft seit 25. Juni 1988 (AGS Bd. 12 S. 619).

Wertung

Wohnlage				Note 1–10	× Faktor	= Punkte	
Örtliche Lage					1		
Zugangsverhältnisse, Umgebung					1		
Besonnung, Aussicht, Orientierung					1		
Immissionen					2		
Total Punkte (min. 5, max. 50)							
Abzug				Zuschlag			
Pte.	%	Pte.	%	Pte.	%	Pte.	%
5 bis				30 = 0			
10 =	20	20 =	10	31 = 1		41 =	11
11 =	19	21 =	9	32 = 2		42 =	12
12 =	18	22 =	8	33 = 3		43 =	13
13 =	17	23 =	7	34 = 4		44 =	14
14 =	16	24 =	6	35 = 5		45 =	15
15 =	15	25 =	5	36 = 6		46 =	16
16 =	14	26 =	4	37 = 7		47 =	17
17 =	13	27 =	3	38 = 8		48 =	18
18 =	12	28 =	2	39 = 9		49 =	19
19 =	11	29 =	1	40 = 10		50 =	20
		30 = 0					

Anhang 9 ¹⁾*Tabellarische Festsetzung der Raumeinheiten (RE)**Zimmer:*

bis 3 m ² = 0,3 RE	15,1–18 m ² = 1,0 RE	50,1–55 m ² = 2,0 RE
3,1– 5 m ² = 0,4 RE	18,1–21 m ² = 1,1 RE	55,1–60 m ² = 2,1 RE
5,1– 7 m ² = 0,5 RE	21,1–24 m ² = 1,2 RE	60,1–65 m ² = 2,2 RE
7,1– 9 m ² = 0,6 RE	24,1–27 m ² = 1,3 RE	65,1–70 m ² = 2,3 RE
9,1–11 m ² = 0,7 RE	27,1–30 m ² = 1,4 RE	70,1–75 m ² = 2,4 RE
11,1–13 m ² = 0,8 RE	30,1–34 m ² = 1,5 RE	75,1–80 m ² = 2,5 RE
13,1–15 m ² = 0,9 RE	34,1–38 m ² = 1,6 RE	80,1–85 m ² = 2,6 RE
	38,1–42 m ² = 1,7 RE	85,1–90 m ² = 2,7 RE
	42,1–46 m ² = 1,8 RE	
	46,1–50 m ² = 1,9 RE	

Dachzimmer: ohne Dachschräge: Vorgehen wie bei normalem Zimmer

Dachzimmer: mit Dachschräge: Dachschräge ab 1 m bis 1,80 m fiktiver Kniewandhöhe wird zur Hälfte mitgemessen.

<i>Küchen:</i> ohne Berücksichtigung des Ausbaues und der Apparate		klein	mittel	gross
		RE	RE	RE
– Kochnische	(Kleinwohnung, Weekendhäuser)	0,4	0,6	0,8
– Normalküche	(Fläche inkl. Einbauten ca. 6–8 m ²)	0,8	1,0	1,1
– Wohnküche	(z.B. mit Eckbank)	1,0	1,2	1,5

¹⁾ Fassung gemäss Verordnung vom 25. November 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999 (AGS 1998 S. 339).

c	klein	mittel	gross
	RE	RE	RE
– Badewannen oder Dusche mit WC und 1–2 Lavabo	0,8	1,0	1,2
Badewannen oder Dusche mit WC ohne Lavabo	0,7	0,9	1,1
Badewannen oder Dusche ohne WC und ohne Lavabo	0,5	0,7	0,9
– Saunaraum	0,2	0,3	0,4
– zusätzlich 1 Lavabo		0,1	
zusätzlich 1 Dusche		0,3	
– separat 1 WC		0,2	
separat 1 Dusche zusätzlich		0,4	

Qualitative Unterschiede sind bei der Beurteilung des Ausbaues zu berücksichtigen.

Dielen, Hallen: Sofern ausserhalb der Verkehrsfläche (Normalkorridor) noch Möblierungsraum (z.B. für Sitzgruppe) vorhanden, dann mit RE aufwerten (analog Zimmer), ab 0,1 RE. Dasselbe gilt auch für eingebaute Schrankfronten.

Veranden und Laubenzimmer: Wenn nicht heizbar, dann halb so viele RE wie für ein gleich grosses Zimmer.

Balkone, Terrassen, Lauben: Massgebend ist die Grundrissform

- schmal und lang weniger RE (schlecht möblierbar) 0,1–0,5 RE
- quadratisch mehr RE (gut möblierbar)

Angebaute Gartensitzplätze: 0,1–0,3 RE (je nach Herrichtung, Plattenbelag).

Gedekte Gartenhallen und Gartenhäuser: 0,3–0,8 RE, je nach Grundrissform und Grösse.