

## **Die Bewertung und Zuweisung landwirtschaftlicher Grundstücke**

Art. 14 Abs. 1, 2 und Art. 8 Abs. 1 des StHG, Art. 18 Abs. 4 DBG.

Gem. der Antwort KOHA/KOST auf die Frage Nr. 267

### **A. Anwendungsbereich dieses Entscheides**

- Bewertung für die Vermögenssteuer
- Ermittlung des Kapitalgewinnes
- Bemessung des Eigenmietwertes

### **B. Allgemeines**

- Nach Artikel 14 Absatz 2 des StHG werden zum Ertragswert bewertet: Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke;
- andererseits spricht das BGGB von Grundstücken, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

Das BGGB wird deshalb auch Grundstücke noch als landwirtschaftlich bezeichnen, die nach StHG keine solchen mehr darstellen, da sie wohl für eine land- oder gartenbauliche Nutzung geeignet sind, jedoch anders genutzt werden. Aus diesem Grunde erliess die KOHA/KOST die folgenden Richtlinien:

### **C. Bewertung und Zuweisung**

#### **1. Ausserhalb der Bauzone**

##### **1.1 zum Ertragswert** (gem. Eidg. Schätzungsanleitung):

- sind alle **unter den Geltungsbereich des BGGB fallenden Grundstücke** zu schätzen, die land-, forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzt werden.

##### **1.2 zum Verkehrswert:**

- sind Grundstücke zu schätzen, die **nicht** land-, forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzt werden und nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören;
- sind Grundstücke zu schätzen, die nicht **überwiegend** land-, forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzt werden.

#### **2. Innerhalb der Bauzone**

##### **2.1 zum Ertragswert** (gem. Eidg. Schätzungsanleitung):

- zu schätzen ist der angemessene Umschwung zu einem landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Gebäude oder einer entsprechenden Anlage.

##### **2.2 zum Verkehrswert:**

- zu schätzen sind die **nicht überbauten**, zur landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung **geeigneten** Grundstücke, die nicht mehr zu einem landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Gewerbe oder Betrieb gehören;
- zu schätzen sind Grundstücke und Grundstückteile mit landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen **Gebäuden** bzw. entsprechenden Anlagen, die **nicht mehr** zu einem landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Gewerbe oder Betrieb gehören;
- zu schätzen sind Grundstücke mit **gemischter Nutzung** für den nicht-landwirtschaftlichen bzw. nicht-gartenbaulichen Teil, sofern die Aufteilung (grundbuchamtlich) erfolgt ist.

Bestehen Zweifel hinsichtlich der Unterstellung unter das BGGB, ist ein Auszug aus dem Grundbuch anzufordern, aus dem die Unterstellung ersichtlich ist. Das Recht, ein Grundstück innerhalb der Bauzone dem BGGB zu unterstellen, kann einzig durch einen entsprechenden Grundbucheintrag geltend gemacht werden, ebenso wie die Nicht-Unterstellung ausserhalb der Bauzone.