



II. Nachtrag zur Verordnung über die Durchführung der Grundstücksschätzung

Entwurf des Finanzdepartementes vom 29. Oktober 2024

Die Regierung des Kantons St.Gallen

erlässt:

I.

Der Erlass «Verordnung über die Durchführung der Grundstücksschätzung vom 5. Dezember 2000»¹ wird wie folgt geändert:

Gliederungstitel nach Art. 6. III. ~~Verfahren~~ Durchführung

Art. 8 Schätzungswerte **und -regeln** a) **im Allgemeinen**

¹ Bei der Grundstücksschätzung werden ermittelt:

- a) als Steuerwerte der Miet- und Verkehrswert des Grundstücks, bei landwirtschaftlichen Grundstücken zusätzlich der landwirtschaftliche Ertragswert;
- b) als Gebäudeversicherungswerte der Neuwert, Zeitwert und Verkehrswert des Gebäudes;
- c) ...
- d) die Belastungsgrenze nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991.²

² Die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken richtet sich nach Art. 9^{bis} ff. dieser Verordnung. Ergänzend gelten die allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln.³

³ Die Ermittlung des landwirtschaftlichen Ertragswerts von Grundstücken richtet sich nach dem Anhang zur eidgenössischen Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993.⁴

⁴ Die Ermittlung der Gebäudeversicherungswerte richtet sich nach Art. 14 ff. des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 26. Dezember 1960.⁵

⁵ Der Fachdienst für Grundstücksschätzung erlässt ergänzende Richtlinien und Weisungen.

¹ sGS 814.11.

² SR 211.412.11.

³ Vgl. Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten (Hrsg.), Das Schweizerische Schätzerhandbuch.

⁴ SR 211.412.110.

⁵ sGS 873.1.



Art. 9 wird aufgehoben.

Art. 9^{bis} (neu) b) Verkehrswert des Grundstücks

¹ Der Verkehrswert nach Art. 57 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 9. April 1998⁶ wird ermittelt:

- a) bei überbauten Grundstücken:
 - 1. aufgrund des Sach- oder des Ertragswerts nach Massgabe der Bedeutung dieser Werte;
 - 2. aufgrund von Vergleichswerten;
 - 3. aufgrund der Punktierung des Sachwerts.
- b) bei unüberbauten Grundstücken:
 - 1. aufgrund von Vergleichswerten;
 - 2. aufgrund der Differenz zwischen dem Ertragswert einer realisierbaren und zonenkonformen Bebauung und den zu dessen Realisierung notwendigen, mutmasslichen Investitionen (Residualwertmethode).

² Der Landwert von überbauten Grundstücken wird ermittelt:

- a) aufgrund von Vergleichswerten;
- b) aufgrund der Lageklassenmethode.

Art. 9^{ter} (neu) c) Sachwert

¹ Der Sachwert ergibt sich aus dem Landwert, dem Zeitwert sämtlicher Bauten und Anlagen, den Baunebenkosten und den Kosten für Umgebungsarbeiten.

Art. 9^{quater} (neu) d) Ertragswert

¹ Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert nach Art. 34 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 9. April 1998⁷.

² Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem Basiszinssatz für die Kapitalkosten und einem Zuschlag in Prozenten für die Bewirtschaftungskosten und die Rückstellungen.

³ Der Basiszinssatz wird je Kalenderjahr festgelegt. Er entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen am Ende des Vorjahres zuzüglich 0,5 Prozent bei Wohnbauten und 1,0 Prozent bei Gewerbebauten.

⁴ Der Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten und die Rückstellungen wird objektbezogen festgelegt.

⁶ sGS 811.1.

⁷ sGS 811.1.



Art. 9^{quinquies} (neu) e) Neubeurteilung nach baulichen Wertvermehrungen

¹ Eine wesentliche Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften eines Objekts nach Art. 6 Abs. 1 Bst. c des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 9. November 2000⁸ liegt vor, wenn die baulichen Wertvermehrungen wenigstens Fr. 80 000.– betragen.

² Bei Baukosten von wenigstens Fr. 120 000.– erfolgt eine Besichtigung des Objekts.

Art. 9^{sexies} (neu) f) Inhalt der Schätzungsverfügung

¹ Mit den Steuerwerten nach Art. 8 Abs. 1 Bst. a dieser Verordnung werden die detaillierten Berechnungsgrundlagen zugänglich gemacht.

III.

[keine Änderung anderer Erlasse]

III.

[keine Aufhebung anderer Erlasse]

IV.

Dieser Nachtrag wird ab 1. Januar 2026 angewendet.

⁸ sGS 841.1.