



Landw. Ertragswert (Wohnhaus)

29. Oktober 2010 , Bewertungskurs 2010, SBV T&S Brugg,
Martin Goldenberger





Wohnhaus und landw. Ertragswert

- Inhalt
 - Wohnraum Normalbedarf
 - Ergänzungen zur Bewertung Normalbedarf
 - Wohnraum über dem landw. Normalbedarf
 - Mietwerte
 - Kap. Satz
 - Baurechtszins, Einfluss auf Gebäudewert
 - Fragen





Normalbedarf

- neues System der NB Zuteilung hatte zum Ziel:
 - Einfluss des Schätzers vollumfänglich ausschalten!
 - keine Streubreite mehr (von/bis)
 - Betriebe, welche kein Gewerbe nach Art. 5 BGGB mehr darstellen, sollen keinen NB mehr erhalten
 - Berechnung mittels EDV (mit Daten im Hintergrund)
 - NB Festlegung erfolgte aufgrund statistischer Daten betreffend effektiver Wohnbaugrößen von Auswertungsbetrieben
 - absolut keinen Bezug zu Gewerbeberechnung schaffen





Raumeinheiten Badezimmer/Duschen WC

- einfache Anwendung nach Fläche
 - Badezimmer/Duschen müssen enthalten:
 - **Badewanne oder Dusche** mit **WC** und **Einzellavabo**
 - zusätzlich/fehlend +/-:
 - Dusche 0.3 RE
 - Lavabo 0.1 RE
 - WC 0.1 RE
 - Pissoir 0.1 RE
 - Bidet 0.1 RE
 - **WC und Lavabo (müssen vorhanden sein)**
 - zusätzlich/fehlend +/-: Lavabo, Pissoir, Bidet mit je 0.1 RE
- wird sehr häufig nicht/ungenügend bereinigt, eindeutig falsch!



Warmwasseraufbereitung mit Solaranlage

- meistens nicht alleiniger Energieträger
- braucht ein Zweitsystem, das evtl. kleiner konzipiert wird
- höhere Gesamtkosten
- tiefere Bewirtschaftungskosten
- Attraktivitätssteigerung der Immobilie
- bei "übrigen Kriterien" 1-2 Punkte Zuschlag
- nicht via 40% Regel!





Heizungsunterstützung mit Solaranlage

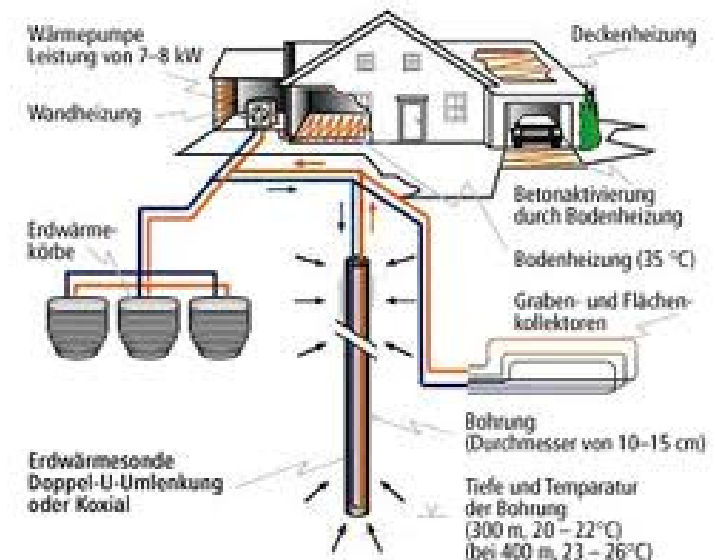
- Warmwasserüberschuss fließt in Heizsystem
- Spannbreite der Punktierung ausnutzen





Zentralheizsysteme

- Bewertung Heizsysteme SBV T&S
 - volle Punktzahl (12) in der Regel bei:
 - Erdsonde
 - Schnitzelheizung
 - Wärmepumpen neueren Datums
 - Gasheizung
 - reduzierte Punktzahl (10/11) bei:
 - Oelheizung
 - minimale Punktzahl bei:
 - Spältenheizung





Frage "Verschiebung" Normalbedarf

- *Betriebsleiter wohnt in altem Haus, Nachfolger in neuem EFH / RG über Normalbedarf: Auswirkungen auf EW nach Übernahme durch Nachfolger?*
- Antwort
 - Verteilung Normalbedarf erfolgt in der Regel wie folgt:
 1. Betriebsleiter
 2. Altenteil
 3. Angestellte
 4. Mietwohnungen
 - Ist es vorliegend sinnvoll, den üNB auf das alte Haus und den NB auf das neue EFH zu legen? Eher nein, weil
 - neues EFH verkörpert viel mehr Gegenwert
 - für Hofübergabe kommt sonst klar Art. 18 BGG zum Tragen
 - steuerlich wäre ein Wechsel natürlich interessant



Frage Garagen/Carport bei nlw-Bewertung

- *Kleinliegenschaft (3ha, 5.82 GVE Milchkühe) ohne Normalbedarf, Bewertung von Garage; Carport bei Selbstnutzung (LW-NLW)?*

Antwort Kap. 1.3.3.

- Grundstücke mit gemischter Nutzung, die im Grundbuch nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 Bst. d BGG), unterstehen dem BGG. Sie werden für den landwirtschaftlichen Teil gemäss dieser Anleitung geschätzt. Der nichtlandwirtschaftliche Teil wird mit dem Ertragswert, der sich aus dessen nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung miteinbezogen (Art.10 Abs.3 BGG). Beispiele für Grundstücke mit gemischter Nutzung sind:

- Wohnraum über den Normalbedarf
- An Dritte vermietete Autogaragen

- **Marktmietwertkapitalisierung wenn:**
 - vermietet
 - keine landw. Nutzung (also bei Grundstück)
 - nur bei Garagen, die als Autogaragen baubewilligt worden sind



Frage Aufteilung Sitzplatz

- *Bewertung von Balkon, Sitzplatz, wenn mehrere Anlagen für ein Objekt zur Verfügung stehen (3.5 Zi-Whg mit 1x225m², 2x145m²)?*
- Antwort
 - Vernunftlösung, aufteilen nach Wohnfläche wenn nicht zuteilbar!
 - Nur bewerten, was vernünftig genutzt werden kann (SA2004 S. 43)





Wohnraum über Normalbedarf

- nichtlandwirtschaftlicher Bestandteil
- Wert mehrfach höher als bei Normalbedarf
- absolut gewollt, kein Versehen
- technisch einfache Bewertung





Frage Basiszinssatz

*Sollte der Basiszinssatz bei Wohnraum über Normalbedarf nicht auf **3.5%** gesenkt werden? Dies würde im Jahr 2010 der langfristigen Zinsentwicklung (=Durchschnitt von 5 Jahren) viel eher entsprechen.*

■ Problemstellung Seite 50 SA 2004:

Kap. Satz bestimmt sich aus dem Zinssatz für Wohnbauhypotheken der letzten 5 Jahre plus Zuschläge

■ Aargauische Kantonalbank

2010 2.75

2009 2.75

2008 3.00

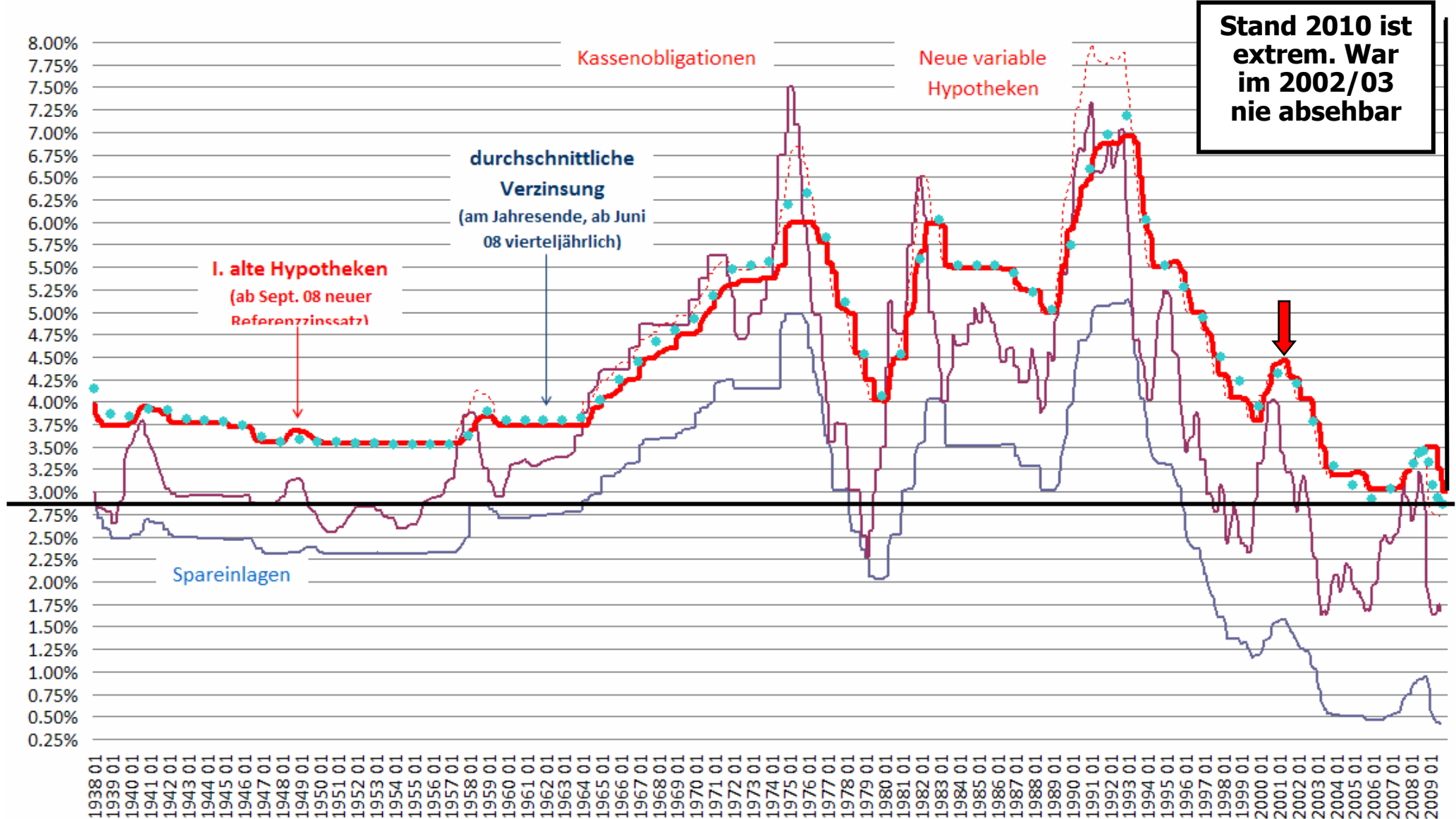
2007 3.25

2006 3.00 **Mittelwert: 2.95!!**





Zinssätze seit 1938





Basiszinssatz, was jetzt?

- getreue Umsetzung verlangt Basiszinssatz von 3.00%
- Kantone wenden an:
 - Zug 4.0 %
 - Luzern 4.5 %
 - Aargau 5.0 %
 - St. Gallen 3.5 %
 - Zürich Zinssatz insgesamt zwischen 6.9 bis 7.5 % (4.0 % / 4.5 %)
- Antwort
 - zu tiefe Absenkung beeinflusst den Wert positiv, welcher sofort verloren geht, wenn Zinssätze ansteigen
 - Topobjekte (EFH) an guten Lagen 3.5 % vertretbar
 - Mittlere Objekte an mittleren bis schlechten Lagen 4.0 bis 4.5 %
 - oder gemäss detaillierter Nachkalkulation (Referat M: Würsch)
 - Bewertungsdozenten der SVIT Real Estate School: 3.5 bis 4.5



Zuschlag Bewirtschaftungskosten

Zuschlag für Bewirtschaftungskosten:

- in der Regel 1 - 3 % (Seite 50 SA 2004)
 - 1 % = neue Gebäude
 - 3 % = alte, baufällige Gebäude
 - bei sehr alten Gebäuden Zuschlag erhöhen
 - Zinssätze SVKG/SVIT oder SIV usw.





Mietwertfestlegung Wohnraum üNB



- Mietwert → berechnete Miete
- Mietzins → effektiver Mietzins

- Keine Reduktion bei Eigennutzung (wurde schon in SA 1986 gestrichen)
- Vergleichsmietwertanpassung infolge:
 - Lärm / Gestank / Nachtruhestörung
 - Lage (abgelegen)
 - Zufahrt
 - Mietwerttabellen der Steuerämter berücksichtigen dies meistens schon
- Mietzinse sind auf effektiven Markt zu überprüfen
- Mietzins ohne Nebenkosten anwenden



Marktmietwerte



Mietpreisniveau gültig per 31.12.2004

(Vom 24. August 2005)

Der Vorsteher der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz,

gestützt auf § 122 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG)¹, § 12 Abs. 4 der Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke vom 24. November 2004 (SchätzV)² und Randziffer 13 ff. der Schätzungsanleitung für die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke vom 24. August 2005 (Schätzungsanleitung),

erlässt folgende Weisung:

Das örtliche Mietpreisniveau wird wie folgt festgelegt:

| Ortschaft | Niveau Fr. | Ortschaft | Niveau Fr. |
|------------|---------------|---------------|---------------|
| Alpthal | 1 810 | Nuolen | 2 170 |
| Altendorf | 2 510 | Oberarth | 2 110 |
| Arth | 2 240 | Oberiberg | 1 810 |
| Bäch | 2 900 | Pfäffikon | 3 060 |
| Bennau | 2 210 | Reichenburg | 2 120 |
| Biberbrugg | 2 210 | Rickenbach | 2 220 |
| Brunnen | 2 330 | Ried | 1 730 |
| Buttikon | 2 130 | Riemenstalden | 1 340 |

WWW. ??????????



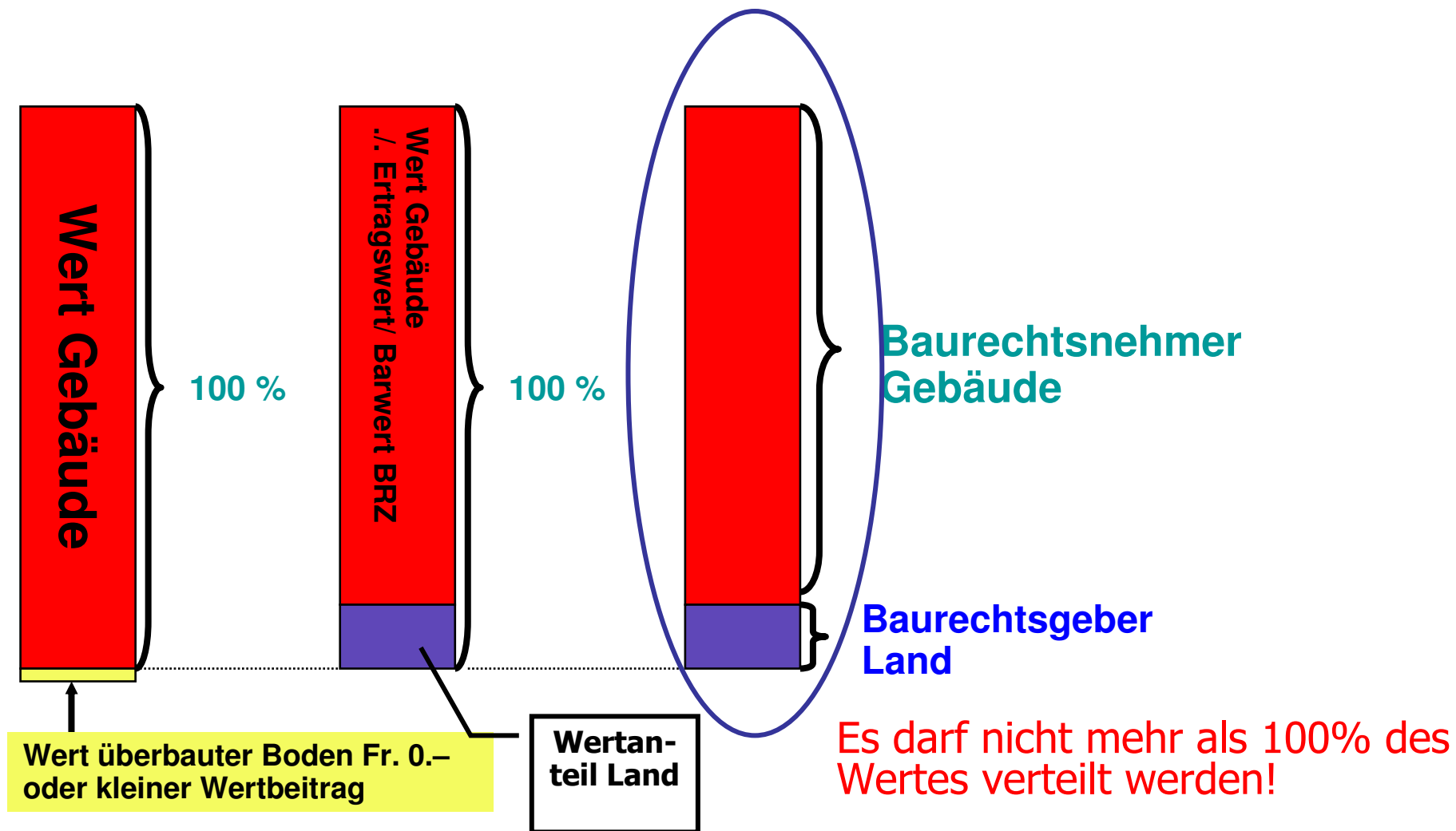
Frage Ertragswert oder Verkehrswert

- *Wie lange gilt Ertragswert, ab wann Verkehrswert?*
- *Wie kann man die Verkehrswert-Bewertung hinauszögern (z.B. bei Betriebsaufgabe)?*

- **Antwort**
 - Soll man hinauszögern?
 - Verhalten als Berater vertretbar?
 - kein Gewerbe mehr → Verkehrswert
 - hinauszögern nur, wenn man mit voller Absicht und Wille das Gewerbe selbst auf Niveau Gewerbe führt/bewirtschaftet

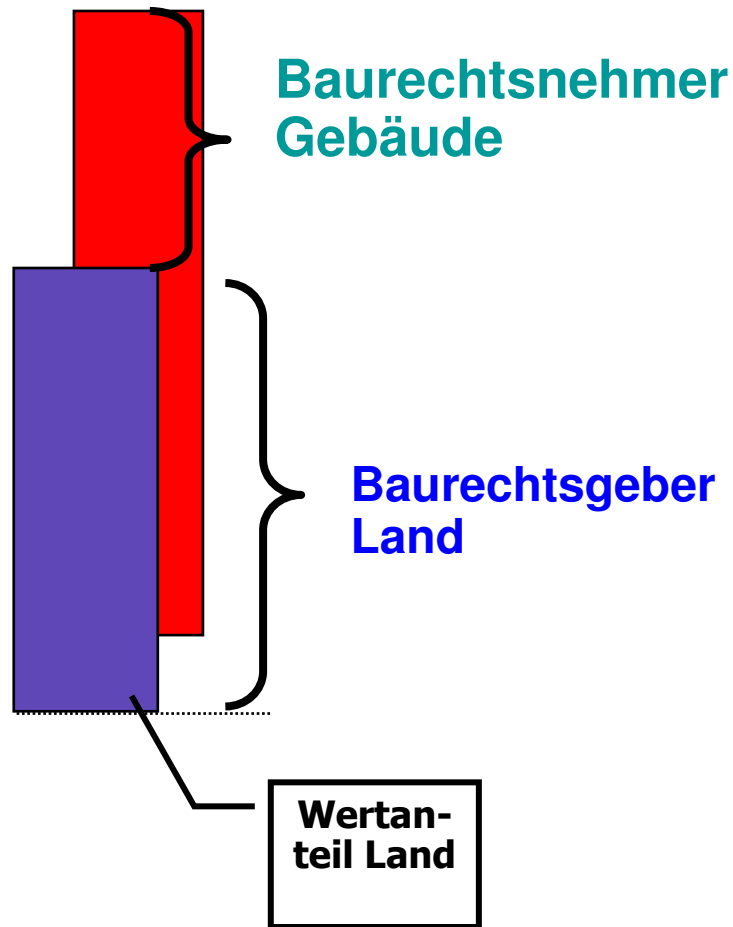


Baurechtzins und Wert der Baute?





ungleicher Baurechtzins



- landwirtschaftliches Gebäude
BGBB unterstellt
 - Bewertung lw EW
 - SA2004 (Seite 22/23)
- Boden BGBB unterstellt
 - Bewertung auch EW
 - erfolgt Bodenbewertung nach VW
werden ungleiche
Bewertungssysteme vermischt
- Baurechtzins würde Gebäudewert
verschlingen
- Es darf nicht mehr als 100% des
Wertes verteilt werden



Fragen





Frage Zinssatz Wohnrechtsdarlehen

- *Zinssatz zur Berechnung des Wohnrechtsdarlehens bei Wohnraumüberhang?*
- Antwort
 - Zinssatz gemäss Kapitalmarkt.
 - Verkäufer verzichtet auf Geld, erhält Darlehen als Ersatz
 - alternative, risikolose Geldanlagen (Wohnrecht risikolos?)
 - Altersparheft: 0.125%/0.15%
 - Obligationen 10 Jahre: 1.6%
 - Mittelwert **1.0%**
 - Sohn hat nur Vorteil, wenn Zins tiefer als Hypotheken (2010 **2.75%**)
 - Mittelwert (mit Reserven!) 1.75% bis 2.0%