



## **Zur Ermittlung der absoluten Landwerte für die steuerliche Neubewertung**

In den HEV Ausgaben vom August und Oktober 2016 wurde die Neubewertung der selbstgenutzten Liegenschaften thematisiert und unter anderem das Vorgehen zur Bewertung der Landwerte kritisiert. So wurde ausgesagt, die Bodenbewertungsstelle habe Höchstwerte und nicht Durchschnittswerte an die Steuerverwaltung abgegeben. Ausserdem vermutet der HEV, dass die Bodenbewertungsstelle aus den Verkaufspreisen falsche Schlüsse betreffend den Landwert zieht. Nachfolgend eine Richtigstellung zu drei Aspekten der Landbewertung.

### **1. Wie werden die absoluten Landwerte ermittelt?**

Wie schon für die Neubewertung im Jahr 2001 hat die Bodenbewertungsstelle des Kantons Basel-Stadt auch für die Neubewertung 2016 im Auftrag der Steuerverwaltung die absoluten Landwerte ermittelt. Sie richtet sich dabei auftragsgemäss nach den durchschnittlichen Verkaufspreisen, welche bei vergleichbaren Verhältnissen in derselben Gegend und Bauzone in den letzten zwei Jahren vor der Bewertung bezahlt wurden (§ 51 Abs. 3 StV).

Dafür stehen der Bodenbewertungsstelle alle im Kanton Basel-Stadt erzielten Transaktionspreise bebauter und unbebauter Grundstücke zur Verfügung. In den Jahren 2013 und 2014 wurden insgesamt 784 Liegenschaftsparzellen verkauft. Darunter waren 635 Ein- und Mehrfamilienhäuser, welche als Vergleichswerte für die steuerliche Neubewertung verwendet werden können. Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung dieser Transaktionspreise nicht angezeigt. Bei Verkäufen unbebauter Parzellen oder solchen mit Abbruchobjekten kann der Verkaufspreis als direkter Vergleichswert für die Ermittlung des absoluten Landwertes verwendet werden. Bei einem Grundstücksverkauf mit Gebäude hingegen kann der Landwert nur über eine Rückwärtsrechnung mit Abzug der systematisch ermittelten Gebäudekosten berechnet werden.

Alle diese Verkaufsdaten fliessen in die Ermittlung der Landwerte mit ein. Aufgrund der relativ grossen Anzahl Verkäufe in diesen Jahren stehen quartiersbezogen in der Regel genügend Vergleichswerte zur Verfügung um einen Durchschnittswert pro Strassenzug, Wohnblock oder Wohnbezirk zu bilden. Die ermittelten Landwerte werden zudem mit Plausibilisierungsberechnungen, Stockwerkeigentumsangaben, Landwerten aus vorhergehenden Jahren sowie weiteren statistischen Auswertungen und Quervergleichen geprüft und falls angezeigt, angepasst.

### **2. Wie werden Hinterhofbauzonen bewertet?**

Die absoluten Landwerte hängen einerseits von ihrer Lage und Umgebung, andererseits von der auf einer Parzelle möglichen baulichen Nutzung ab. Deshalb erfolgt die Festlegung der Landwerte in Bezug auf die jeweilige Bauzone („Nummernzone“).

Mit einer Bebauung im Blockrandbereich kann in der Regel die beste Ausnutzung realisiert werden. Aber auch eine Bebauung der Hinterhöfe ist unter Einhaltung gewisser Bestimmungen möglich. In Wohnblocks, bei denen sich im Hinterhofbereich eine Bauzone mit einer viel tieferen Ausnutzung als im Blockrandbereich befindet, werden deshalb in diesem Bereich tiefere Landwerte eingesetzt. Mit dieser Bewertungsmethode werden insbesondere überlange Parzellen und solche mit einem grossen Hinterhof berücksichtigt.

### 3. Wie entwickelten sich die absoluten Landwerte?

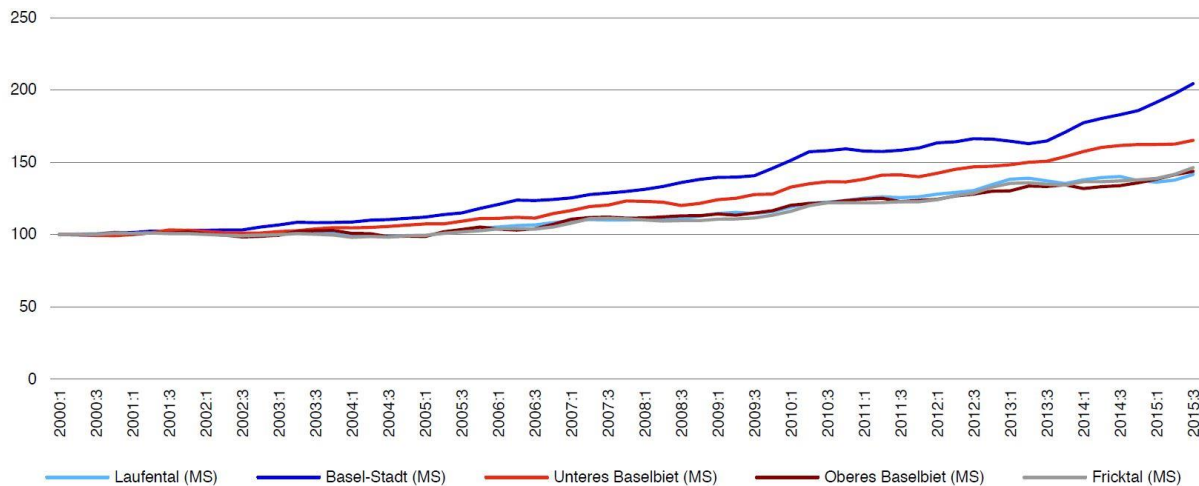
Die absoluten Landwerte für die steuerliche Neubewertung bilden Durchschnittswerte ab. Dies wurde so in der Steuerverordnung § 51 festgelegt und entsprechend im Auftrag durch die Steuerverwaltung an die Bodenbewertungsstelle formuliert.

Die absoluten Landwerte sind seit der Bewertung im Jahr 2001 (Bewertungsstichtag 31.12.1999) im Schnitt um 70 – 100% gestiegen. Es ist möglich, dass bestimmte Wohnumgebungen in den vergangenen 15 Jahren sogar höhere Wertgewinne erfahren haben, während die Grundstückswerte anderer Quartier moderater gewachsen sind. Die Basis zur Ermittlung der durchschnittlichen steuerlichen Landwerte beruht – wie weiter oben beschrieben – in erster Linie auf den am Markt getätigten Grundstücksverkäufen, den sogenannten Transaktionspreisen.

Die Steuerverwaltung erlässt ausserdem eine prozentuale Reduktion auf diese mittleren Landwerte. Diese beträgt bei der steuerlichen Neubewertung 2016 10%.

Die Festlegung der steuerlichen Landwerte muss auch in Zusammenhang mit dem schweizweit massiven Anstieg der Liegenschaftspreise in den letzten 15 Jahren betrachtet werden. Dieser ist in erster Linie auf die hohe Nachfrage nach Liegenschaften und die seit Jahren rekordtiefen Finanzierungszinsen zurückzuführen. Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Transaktionspreise in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie dem Fricktal. Eine weitere gute Darstellung zum Preisanstieg kann in der HEV-Ausgabe vom September 2016 (S. 15) nachgeschlagen werden.

Abb. 8.4.2.10  
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).  
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

#### Autorin und Kontakt:

Miriam Lähns, Bodenbewertungsstelle, Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt

[www.gva.bs.ch](http://www.gva.bs.ch), [gva@bs.ch](mailto:gva@bs.ch)