

Verkehrswert Liegenschaften

1. Allgemeines

Gemäss § 43 Abs. 1 StG werden die Aktiven zum Verkehrswert bewertet. Der Regierungsrat regelt gemäss § 43 Abs. 2 StG die Bewertungsgrundsätze und das Verfahren der amtlichen Liegenschaftenschätzung.

Bei Liegenschaften, die nach der Schätzungsverordnung vom 24. November 1992 rechtskräftig geschätzt wurden, ist ein Verkehrswert festgelegt worden.

Gemäss § 61 StV werden Liegenschaften, die noch nach altem Recht bewertet worden sind, bis zur ersten Neuschätzung noch mit dem ermittelten amtlichen Schätzungswert besteuert.

Nach § 44 StG werden Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert gewertet, solange diese Nutzung andauert. Grundstücke im Baugebiet werden nur dann zum Ertragswert bewertet, wenn sie Bestandteil eines gesamthaft existenzfähigen Betriebes sind, der vom Eigentümer oder Nutzniesser hauptberuflich selbst bewirtschaftet wird. Dies gilt auch, wenn ein existenzfähiger Betrieb gesamthaft verpachtet und hauptberuflich als Einheit bewirtschaftet wird.

2. Rechtskraft der Schätzung

Massgebend für die Bewertung ist der Verkehrswert der Liegenschaft, der am Ende der zu bemessenden Steuerperiode rechtskräftig eröffnet worden ist.

Als rechtsgenügende Eröffnung gilt die schriftliche und mit Einsprachemöglichkeit versehene Mitteilung des Verkehrswertes durch die Kantonale Steuerverwaltung (§ 23 Satz 1 SchäV i.V.m. § 11 Abs. 1 SchäV und § 20 VRG).