

Verkehrswert Liegenschaften

1. Allgemeines

Gemäss § 43 Absatz 1 StG werden die Aktiven zum Verkehrswert bewertet. Der Regierungsrat regelt gemäss § 43 Absatz 3 StG die Bewertungsgrundsätze und das Verfahren der amtlichen Liegenschaftenschätzung.

2. Bewertung von Liegenschaften

2.1. Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

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

Der Verkehrswert eines Grundstücks bestimmt sich aus der Gesamtheit aller wertbildenden Faktoren, wie Land- und Bauwert, rechtliche Gegebenheiten, Nutzungsmöglichkeiten, tatsächliche Eigenschaften, besondere Lage und Beschaffenheit (§ 12 Abs. 1 SchäV). Der Verkehrswert wird in der Regel durch den Ertrags- und Realwert bestimmt (§ 12 Abs. 2 SchäV). Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert des Grundstücks (§ 13 Abs. 1 Satz 1 SchäV).

Zur Bestimmung des Mietertrags kann bei fremdvermieteten Grundstücken in der Regel auf den effektiv erzielten Mietertrag abgestellt werden, sofern dieser marktkonform ist. Grundlage zur Ermittlung der marktüblichen Mietwerte von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern von am Wohnsitz selbst genutztem Wohneigentum bildet die Thurgauer-Marktmietwertstatistik (TGM). Ausgehend vom örtlichen Medianwert sind mittels Zuschlägen oder Abzügen die Gesamtheit aller wertbildenden Faktoren vor Ort zu berücksichtigen, wie z.B. die Wohnlage, die Besonnung/Aussicht, die Verkehrslage, Immissionen und das wirtschaftliche Alter. Die Thurgauer-Marktmietwertstatistik berücksichtigt als Referenzsystem die Besonderheiten des Liegenschaftensmarkts im Kanton Thurgau.

2.2. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Gemäss § 44 StG werden land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke nach Massgabe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht bewertet.

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke sowie für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, die ganz oder teilweise in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. Diese werden zum Ertragswert geschätzt, so lange diese Nutzung andauert.

Grundstücke ohne Gebäude, die ganz in einer Bauzone liegen unterstehen nicht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, auch wenn sie land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Sie werden nach nichtlandwirtschaftlichen Grundsätzen bewertet.

3. Rechtskraft der Schätzung

Massgebend für die Bewertung der Liegenschaft ist der am Ende der zu bemessenden Steuerperiode rechtskräftige und rechtsgenüchlich eröffnete Verkehrswert.

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