

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.

2. Bewertung von Liegenschaften

2.1. Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Bei Liegenschaften, die nach der Schätzungsverordnung vom 24. November 1992 (SchVO) 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 SchVO). Der Verkehrswert wird in der Regel durch den Ertrags- und Realwert bestimmt (§ 12 Abs. 2 SchVO). Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert des Grundstücks (§ 13 Abs. 1 Satz 1 SchVO).

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.

Gemäss § 61 StV werden Liegenschaften, die noch nach altem Recht bewertet worden sind, bis zur ersten Neuschätzung weiterhin aufgrund des ermittelten amtlichen Schätzungswertes besteuert.

2.2. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Nach § 44 StG werden land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet, 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.

Bauland, das landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, aber nicht unter das BGBB fällt und nicht Bestandteil eines gesamthaft existenzfähigen Betriebs darstellt, ist zum Verkehrswert zu besteuern.

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 SchVO i.V.m. § 11 Abs. 1 SchVO und § 20 VRG).