

# Verordnung über die Bewertung der Grundstücke bei der direkten Bundessteuer

vom 31. Juli 1986 (Stand am 1. Januar 1987)

---

*Das Eidgenössische Finanzdepartement,*

gestützt auf Artikel 31 Absatz 5 des Bundesratsbeschlusses vom 9. Dezember 1940<sup>1</sup>  
über die Erhebung einer direkten Bundessteuer (BdBSt),

*verordnet:*

## 1. Abschnitt: Allgemeines

### Art. 1

<sup>1</sup> Für die Bewertung eines Grundstücks sind sein Bestand (zugehörige Bauten und Anlagen sowie damit verbundene Rechte und Lasten) und seine Fläche bei Beginn der Veranlagungsperiode massgebend.

<sup>2</sup> Ist die Fläche eines nichtlandwirtschaftlichen Grundstücks nicht genau bekannt, so wird sie durch Schätzung ermittelt. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken wird in diesem Fall auf die Erhebungen nach der Verordnung vom 6. Juli 1977<sup>2</sup> über die Ermittlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in unvermessenen Gemeinden, oder mangels solcher, auf die ortsüblichen Masseinheiten (Alp-, Berg-, Kuh-, Schafrechte usw.) abgestellt.

## 2. Abschnitt: Bewertungsgrundsätze bei landwirtschaftlichen Grundstücken

### Art. 2            Begriff

Als landwirtschaftliche Grundstücke (Art. 31 Abs. 2 BdBSt) gelten Grundstücke, deren Verkaufspreis im wesentlichen im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Ertrag und ohne Rücksicht auf andere Nutzungsmöglichkeiten bemessen würde.

### Art. 3            Ertragswert

<sup>1</sup> Landwirtschaftliche Grundstücke werden zum Ertragswert besteuert.

AS 1986 1432

<sup>1</sup> [BS 6 350; AS 1950 1467, 1954 1316, 1958 398, 1971 947, 1973 1066, 1975 1213, 1977 2103, 1978 2066, 1982 144, 1984 584, 1985 1222, 1988 878, 1992 1072.

<sup>2</sup> SR 642.11 Art. 201]  
SR 910.19

<sup>2</sup> Der Ertragswert wird nach der Verordnung vom 28. Dezember 1951<sup>3</sup> über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts ermittelt.

#### **Art. 4** Grundstücke mit gemischter Nutzung

Wird ein Grundstück nicht ausschliesslich landwirtschaftlich, sondern auch noch für andere, namentlich gewerbliche Zwecke genutzt, so erhöht sich der Ertragswert um die Zuschläge nach den Artikeln 5–7. Diese Zuschläge entfallen, wenn die gemischte Nutzung bei der Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts bereits berücksichtigt wurde.

### **3. Abschnitt: Bewertungsgrundsätze bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken**

#### **Art. 5** Im allgemeinen

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welche die Voraussetzungen nach Artikel 2 nicht erfüllen, werden im allgemeinen zu dem Betrag bewertet, der dem Mittel zwischen Verkehrs- und Ertragswert entspricht (Art. 31 Abs. 1 BdBSt).

#### **Art. 6** Verkehrswert

<sup>1</sup> Als Verkehrswert gilt der Durchschnitt der Preise, die in den zwei Jahren vor der Veranlagungsperiode in der betreffenden Gegend für Grundstücke von gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit erzielt worden sind; Preise, die aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse erzielt worden sind, werden dabei nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> Bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Bauland sind die örtlichen Verhältnisse, die Überbauungswahrscheinlichkeit, die Zufahrten sowie die Wasserleitungs-, Kanalisations- und Beleuchtungsnetze usw. zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Lässt sich der Verkehrswert nicht zuverlässig festsetzen, so ist für seine Bemessung vom Erstellungs- oder vom Übernahmepreis des Grundstücks auszugehen; die wertvermehrenden Aufwendungen, die Gebäudeentwertung infolge Alters sowie die Veränderungen der Bodenpreise und der Baukosten sind dabei angemessen zu berücksichtigen.

#### **Art. 7** Ertragswert

<sup>1</sup> Als Ertragswert gilt der kapitalisierte durchschnittliche Rohertrag der zwei Jahre vor der Veranlagungsperiode. Der Kapitalisationssatz beträgt 6–7 Prozent; er richtet sich vorwiegend nach dem Alter und dem baulichen Zustand der Gebäude.

<sup>2</sup> Hat das Grundstück in den zwei Jahren vor der Veranlagungsperiode Änderungen erfahren (Neubau, Umbau, Abbruch u.dgl.), die eine wesentliche Erhöhung oder

<sup>3</sup> SR 211.412.123

Herabsetzung des Rohertrages zur Folge haben, so ist dies bei der Festsetzung des Ertragswerts zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Als Rohertrag gilt der erzielbare Ertrag. Die Kosten für Unterhalt und Verwaltung, die Passivzinsen, die Abschreibungen und die Steuern werden davon nicht abgezogen. Zum Rohertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers dienenden Nutzungen des Grundstücks. Diese Nutzungen sind zum Marktwert anzurechnen.

#### **4. Abschnitt: Bewertungsgrundsätze bei Wald**

##### **Art. 8**

Der Ertragswert von Wald wird nach der Verordnung vom 28. Dezember 1951<sup>4</sup> über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts ermittelt. Der Begriff Wald richtet sich nach dem Bundesgesetz vom 11. Oktober 1902<sup>5</sup> betreffend die eidgenössische Oberaufsicht über die Forstpolizei.

#### **5. Abschnitt: Bewertung der Grundstücke aufgrund kantonaler Schätzungen**

##### **Art. 9** Grundsatz

<sup>1</sup> In den Kantonen, in denen nach einheitlichen Grundsätzen durchgeführte Liegenschaftsschätzungen vorhanden sind, können die Grundstücke auf der Grundlage dieser Schätzungen bewertet werden.

<sup>2</sup> Die Eidgenössische Steuerverwaltung stellt nach Anhören der kantonalen Verwaltungen für die direkte Bundessteuer fest, ob die kantonalen Schätzungen den Bewertungsgrundsätzen der Artikel 2–8 entsprechen. Sie setzt die Koeffizienten fest, mit denen die kantonalen Schätzungen für die Veranlagung der direkten Bundessteuer verwendet werden können.

##### **Art. 10** Einzelbewertung

Die Veranlagungs- und Beschwerdebehörden können die Bewertung eines Grundstücks direkt nach den Vorschriften der Artikel 2–8 vornehmen. Sie sind dazu verpflichtet, falls der Steuerpflichtige es verlangt.

<sup>4</sup> SR 211.412.123

<sup>5</sup> [BS 9 521; AS 1954 559 Ziff. I 5, 1956 1215, 1965 321 Art. 60, 1969 500, 1971 1190, 1988 1696 Art. 7; SR 611.02 Ziff. I 23, 611.04 Ziff. I 11.11. SR 921.0 Art. 54 Bst. a]. Heute: dem Waldgesetz vom 4. Okt. 1991 (SR 921.0).

## **6. Abschnitt: Schlussbestimmungen**

### **Art. 11**

<sup>1</sup> Die Verfügung vom 14. Oktober 1958<sup>6</sup> betreffend die Bewertung der Grundstücke gemäss Artikel 31 des Bundesratsbeschlusses über die Erhebung einer direkten Bundessteuer wird aufgehoben.

<sup>2</sup> Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1987 in Kraft.

<sup>6</sup> [AS 1958 952 1432]