

Wie hoch wird der Vermögenssteuerwert geschätzt?

Antwort:

Ca. Verkehrswert / Marktwert

Nach Schätzungsverordnung (SchätzV):

IV. Vermögenssteuerwert

§ 13 1. Grundsatz



¹ Als Vermögenssteuerwert gilt der Verkehrswert.

² Die Berechnung des Vermögenssteuerwertes erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen sowie auf Grund der Schätzungsanleitung.

§ 14 2. Verkehrswert



¹ Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis. Er wird in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt.

² Das Verhältnis von Real- und Ertragswert bestimmt sich durch den Gewichtungskoeffizienten. Der Realwert wird mit dem Koeffizient Eins gewichtet. Der Gewichtungsspielraum für den Ertragswert liegt zwischen 0.0 und 5.0 und richtet sich nach Art, Nutzung und Marktgängigkeit des Objektes. In der Regel ist der Gewichtungskoeffizient des Ertragswertes bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum tief, bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern hoch anzusetzen.

³ Der Ertragswert für unüberbaute Grundstücke wird mit dem Koeffizient 0.0, der Ertragswert für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumseinheiten mit dem Koeffizient von mindestens 0.3 und der Ertragswert für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser mit dem Koeffizient von mindestens 3.0 gewichtet.

§ 15 3. Realwert

¹ Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der Bauten, den Umgebungs- und Baunebenkosten und dem Landwert.

² Der Zeitwert eines Gebäudes entspricht dem um die Wertminderung (technische und wirtschaftliche Alterung) reduzierten Neuwert.

³ Als Landwert gilt bei allen Grundstücken der Verkehrswert von unüberbautem Boden.

§ 16 4. Ertragswert

¹ Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten jährlich erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

² Für generelle Neuschätzungen mit Wertbasis 31. Dezember 2004 setzt sich der Kapitalisierungszinssatz zusammen aus dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der Jahre 1999 bis 2004 für variable erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank und einem Zuschlag für Bewirtschaftungskosten.

³ Für individuelle Schätzungen setzt sich der Kapitalisierungszinssatz zusammen aus dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten fünf Jahre für variable erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank am 1. Januar des Schätzungsjahres und einem Zuschlag für Bewirtschaftungskosten.

⁴ Der Kapitalisierungssatz beträgt für Einfamilienhäuser mindestens 5.4 Prozent, für Mehrfamilienhäuser mindestens 6.0 Prozent und für Geschäftshäuser, Gewerbebauten und Industriegebäude mindestens 6.0 Prozent.

⁵ Bewirtschaftungskosten sind insbesondere Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle und Rückstellungen.