

Anhang 1¹ (Stand 1. Januar 2025)

Vergleichsfaktor: Marktanpassungsfaktor (MAF)

Der geschätzte Verkehrswert von Grundstücken \widehat{VW}_i wird mit der Multiplikation von Sachwert \widehat{SW}_i und Marktanpassungsfaktor \widehat{MAF}_i ermittelt.

$$\widehat{VW}_i = \widehat{SW}_i \cdot \widehat{MAF}_i \quad [1]$$

Der geschätzte Sachwert \widehat{SW}_i eines Grundstücks ergibt sich aus dem Sachwertverfahren. Der geschätzte Marktanpassungsfaktor \widehat{MAF}_i wird mit folgender Modellgleichung ermittelt, die auf dem statistischen Modell der multiplen linearen Regression basiert:

$$\widehat{MAF}_i = a + b_1 \cdot x_{1i} + b_2 \cdot x_{2i} + \dots + b_k \cdot x_{ki} \quad [2]$$

- \widehat{MAF}_i geschätzter Marktanpassungsfaktor eines Grundstücks i
- a Die Konstante a ist ein Parameter, der einen gleichmässigen Einfluss auf den geschätzten Marktanpassungsfaktor \widehat{MAF}_i darstellt. Dieser Parameter wird nicht mit einer spezifischen Ausprägung einer Eigenschaft x_{ki} multipliziert.
- $b_1 \dots b_k$ Die Regressionskoeffizienten $b_1 \dots b_k$ geben die gewichteten Einflüsse der spezifischen Ausprägungen von Eigenschaften $x_{1i} \dots x_{ki}$ auf den geschätzten Marktanpassungsfaktor \widehat{MAF}_i an.
- $x_{1i} \dots x_{ki}$ Die Variablen $x_{1i} \dots x_{ki}$ stellen die spezifischen Ausprägungen von Eigenschaften eines Grundstücks dar, die einen signifikanten Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor \widehat{MAF}_i haben (z.B. Lage, Flächen-grösse oder wirtschaftliches Alter).
- k Anzahl Eigenschaften eines Grundstücks, die in der Modellgleichung berücksichtigt werden.

¹ Anhang 1 zur Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG) vom 23. Oktober 2024 (SAR 651.217)

Die Grundlage für die Schätzung der Marktanpassungsfaktoren \widehat{MAF}_i und der Parameter $a, b_1 \dots b_k$ bilden beobachtete Kaufpreise KP_b . Für Grundstücke, bei denen ein Kaufpreis KP_b bekannt ist, kann mit dem geschätzten Sachwert \widehat{SW}_i ein beobachteter Marktanpassungsfaktor MAF_b wie folgt berechnet werden:

$$MAF_b = \frac{KP_b}{\widehat{SW}_i} \quad [3]$$

Mit diesen beobachteten Marktanpassungsfaktoren MAF_b lassen sich die Parameter $a, b_1 \dots b_k$ der Modellgleichung regressionsanalytisch bestimmen. In der Regressionsanalyse wird ersichtlich, welche Eigenschaften eines Grundstücks x_k einen signifikanten Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor haben.

Anhang 2¹ (Stand 1. Januar 2025)

Vergleichsfaktor: Empirischer Zinssatz (EVS)

Der geschätzte Mietwert eines Grundstücks \widehat{MW}_i wird mit der Multiplikation von Verkehrswert VW_i und empirischem Zinssatz \widehat{EVS}_i ermittelt.

$$\widehat{MW}_i = VW_i \cdot \widehat{EVS}_i \quad [4]$$

Der Verkehrswert VW_i eines Grundstücks ergibt sich entweder aus dem beobachteten Kaufpreis KP_b oder dem geschätzten Verkehrswert \widehat{VW}_i (gem. Formel [1]). Der empirische Zinssatz \widehat{EVS}_i wird mit folgender Modellgleichung geschätzt, die auf dem statistischen Modell der multiplen linearen Regression basiert:

$$\widehat{EVS}_i = \alpha + \beta_1 \cdot x_{1i} + \beta_2 \cdot x_{2i} + \dots + \beta_\kappa \cdot x_{\kappa i} \quad [5]$$

\widehat{EVS}_i	geschätzter empirischer Zinssatz eines Grundstücks ;
α	Die Konstante α ist ein Parameter, der einen gleichmässigen Einfluss auf den geschätzten empirischen Zinssatz \widehat{EVS}_i darstellt. Dieser Parameter wird nicht mit einer spezifischen Ausprägung einer Eigenschaft $x_{\kappa i}$ multipliziert.
$\beta_1 \dots \beta_\kappa$	Die Regressionskoeffizienten $\beta_1 \dots \beta_\kappa$ geben die gewichteten Einflüsse der spezifischen Ausprägungen von Eigenschaften $x_{1i} \dots x_{\kappa i}$ auf den geschätzten empirischen Zinssatz \widehat{EVS}_i an.
$x_{1i} \dots x_{\kappa i}$	Die Variablen $x_{1i} \dots x_{\kappa i}$ stellen die spezifischen Ausprägungen von Eigenschaften eines Grundstücks dar, die einen signifikanten Einfluss auf den geschätzten empirischen Zinssatz \widehat{EVS}_i haben (z.B. Lage, Flächengrösse oder wirtschaftliches Alter).
κ	Anzahl Eigenschaften eines Grundstücks, die in der Modellgleichung berücksichtigt werden.

¹ Anhang 2 zur Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG) vom 23. Oktober 2024 (SAR 651.217)

Die Grundlage für die Schätzung der empirischen Zinssätze $\widehat{E}ZS_i$ und der Parameter $\alpha, \beta_1 \dots \beta_\kappa$ bilden beobachtete Mietpreise MP_b . Für Grundstücke, bei denen ein beobachteter Mietpreis MP_b bekannt ist, kann nach dem Ertragswertverfahren mit dem beobachteten oder geschätzten Verkehrswert VW_i ein empirischer Zinssatz EZS_i wie folgt berechnet werden:

$$EZS_b = \frac{MP_b}{VW_i} \quad [6]$$

Mit diesen empirischen Zinssätzen EZS_b lassen sich die Parameter $\alpha, \beta_1 \dots \beta_\kappa$ der Modellgleichung regressionsanalytisch bestimmen. In der Regressionsanalyse wird ersichtlich, welche Eigenschaften eines Grundstücks x_κ einen signifikanten Einfluss auf den empirischen Zinssatz haben.

Anhang 3¹ (Stand 1. Januar 2025)

Pauschale Ansätze für die Neubewertung

Die Ertragswerte von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden für die Neubewertung per 1. Januar 2025 wie folgt pauschal erhöht:

für Landwirtschaftsbetriebe	+ 30%
für alle Arten von landwirtschaftlichen Einzelparzellen	+ 30%

¹ Anhang 3 zur Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG) vom 23. Oktober 2024 (SAR 651.217)

Anhang 4¹ (Stand 1. Januar 2025)

Pauschale Ansätze für Einzelbewertungen

Für landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald (ohne Spezialkulturen) gelten ab dem 1. Januar 2025 folgende Ansätze:

Landwirtschaftliche Nutzflächen der Kategorie

- gut Fr. 0.60 pro m²
- mittel Fr. 0.50 pro m²
- schlecht Fr. 0.40 pro m²

Wald Fr. 0.25 pro m²

¹ Anhang 4 zur Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG) vom 23. Oktober 2024 (SAR 651.217)