



Weisung Nr. 1 zur GSV

Weisung über die Neuschätzung von Grundstücken im administrativen Verfahren

vom 1. Juli 2014 (Stand 7. Mai 2020)

*Das Departement Finanzen,
gestützt auf Art. 14 Abs. 1 der Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen (GSV)¹⁾,
beschliesst,*

I. Neuschätzungen infolge Verkauf oder Neuinvestitionen

Gemäss Art. 6 Abs. 2 GSV ist unter anderem eine Neuschätzung vorzunehmen, wenn

- a) das Grundbuchamt oder die Kantonale Steuerverwaltung feststellt, dass eine Schätzung in erheblichem Mass überholt ist oder
- b) bei Neu-, Um- und Anbauten.

Als erheblich überholt gilt eine Schätzung, wenn der Kaufpreis bzw. die Neuinvestition 20 % des gültigen Verkehrswertes übersteigt. Aufgrund einer Meldung des Grundbuchamtes oder der Kantonalen Steuerverwaltung ist eine bestehende Schätzung zu überprüfen.

Gemäss Art. 22 GSV werden die Schätzwerte von Amtes wegen angepasst, sofern dies ohne ordentliches Schätzungsverfahren mit hinreichender Zuverlässigkeit möglich ist. Die Schätzung erfolgt im sogenannten administrativen Verfahren.

Verkauf

Bei einem Verkauf eines Grundstücks erfolgt eine Anpassung der Schätzwerte im administrativen Verfahren. Der neue Verkehrswert wird auf 90 % des Kaufpreises festgelegt. Die Berechnung wird in einem besonderen Schätzungsprotokoll über die Anpassung oder Bereinigung der Schätzwerte ohne Neuschätzung aufgeführt. Dieses Protokoll dient dem Grundbuchamt für die Eröffnung der neuen Schätzwerte. Der Mietwert wird gemäss dem Merkblatt „Festlegung Mietwert im administrativen Verfahren“ der Grundstückschätzungsbehörde festgelegt.

Neuinvestitionen

Bei Neuinvestitionen (Neu-, Um- und Anbauten) entscheidet die Grundstückschätzungskommission, ob eine Neuschätzung vor Ort nach Art. 18 GSV oder eine Anpassung der Schätzwerte im administrativen Verfahren durchgeführt wird. In der Regel erfolgt bei Neuinvestitionen eine Neuschätzung vor Ort.

¹⁾ GSV; bGS 621.21



Die angepassten Schätzwerte gelten von Amtes wegen bis zur nächsten Neuschätzung. Die Ausfertigung der Akten und der Entscheide sowie die Rechtsmittel sind dabei nicht betroffen; es gilt das ordentliche Verfahren gemäss GSV.

II. Inkrafttreten

Die Weisung tritt am 11. Mai 2020 in Kraft.