



Weisung Nr. 3 zur GSV

Weisung über die Festlegung der Verkehrswerte landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe

Vom 11. Dezember 2023

Das Departement Finanzen,
gestützt auf Art. 14 Abs. 1 der Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen (GSV; bGS 621.21),
beschliesst:

I. Verkehrswert Gebäude

Gemäss Art. 12 Abs. 1 GSV werden landwirtschaftliche Grundstücke nach den Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über das bürgerliche Bodenrecht bewertet. Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes. Der Ertragswert ist um Verkehrswertzuschläge für anders genutzte Teile des Grundstückes zu erhöhen (Abs. 2).

Der Verkehrswert der Gebäude (landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe) ergibt sich aus dem nach den bundesrechtlichen Vorgaben ermittelten Ertragswert sowie der Bauart, dem Ausbau und dem Zustand des Gebäudes.

Bei neueren und gut unterhaltenen Gebäuden kommt dem zweiten Element eine grössere Bedeutung zu als bei älteren Gebäuden mit aufgestautem oder grossem Unterhaltsbedarf, welche entsprechend weniger zeitgemäss ausgebaut und ausgestattet sind.

Der Ertragswert wird mit einem Zuschlag, der aus der Differenz zwischen dem Ertragswert und dem Zeitwert zu berechnen ist, erhöht. Bei neueren und gut unterhaltenen Gebäuden rechtfertigt sich ein höherer Zuschlag. Bei älteren Gebäuden reduziert sich der Zuschlag mit zunehmenden Minderwert. Bei älteren und eher mässig unterhaltenen Gebäuden, die wegen ihres Zustandes nur noch zum Zeitwert versichert sind (d.h., der Minderwert ist $\geq 50\%$) erfolgt kein Zuschlag.

Die Höhe des Zuschlags zum Ertragswert berechnet sich wie folgt:

Minderwert des Gebäudes in Prozent	Zuschlag zum Ertragswert in Prozent aus der Differenz von Zeitwert und Ertragswert
0	50
5	45
10	40
15	35
20	30
25	25
30	20



35	15
40	10
45	5
≥ 50	0

Bei Neubauten (max. 5 Jahre alt) wird ein Minderwert von 0 % und bei Abbruchobjekten wird im Regelfall ein Minderwert von 50 % angenommen.

II. Verkehrswert Boden (Wiese und Weide)

Der Verkehrswert von Boden (Wiese und Weide), welcher der Nichtbauzone zugeteilt ist, entspricht dem höchstzulässigen Preis gemäss Bodenpreisstatistik, welche jährlich durch die Bodenrechtskommission Appenzell Ausserrhoden aktualisiert wird.

III. Verkehrswert Wald

Aufgrund der kleinstrukturierten Waldparzellen in Appenzell Ausserrhoden wird der Wald im ganzen Kanton unabhängig von Baumholzbestand und Anteil Stammholz an der Nutzung einheitlich geschätzt. Als Richtwert für den Ertragswert gilt Fr. 0.20 pro m². Der Verkehrswert des Waldes beträgt das Doppelte des Ertragswertes. Für schwer zugängliche Waldparzellen kann der Ansatz um maximal 25 % reduziert werden.

IV. Verkehrswert Alpen

Der Verkehrswert von Gebäuden auf Alpen richtet sich nach Ziffer I. Für Alpweiden besteht aufgrund der geringen Anzahl keine Verkaufsstatistik. Der Verkehrswert für Alpweiden entspricht dem doppelten Ertragswert. Wald welcher zu Alpen gehört, wird gemäss Ziffer III. dieser Weisung bewertet.

V. Verkehrswert Rebbau

Der Verkehrswert für Rebboden entspricht dem dreifachen Ertragswert. Bei den Rebanlagen entspricht der Verkehrswert dem Ertragswert.

VI. Inkrafttreten

Die Weisung tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.