

WEISUNG Nr. 5.02

**Steueramtliche Schätzung der Grundstücke (Handbuch)**

(Weisungen vom 01.01.2025; Stand 30.06.2025, ersetzt die Weisung vom 01.10.2007)

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Einleitung.....	3
2.	Gesetzliche Grundlagen .....	4
2.1	Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke.....	4
2.2	Landwirtschaftliche Grundstücke nach BGGB.....	4
3.	Schätzungsverfahren .....	5
4.	Gegenstand der Schätzung.....	6
4.1	Grundstücke .....	6
4.1.1	Liegenschaften.....	6
4.1.2	Selbstständige und dauernde Rechte .....	6
4.1.3	Bergwerke .....	6
4.1.4	Miteigentumsanteile an Grundstücken / Stockwerkeigentum .....	6
4.1.5	Dauerbauten auf fremdem Boden.....	7
4.2	Rechte und Lasten.....	7
4.2.1	Allgemeines .....	7
4.2.2	Dienstbarkeiten .....	7
4.2.2.1	Grunddienstbarkeiten .....	7
4.2.2.2	Personaldienstbarkeiten .....	8
4.2.3	Selbstständige und dauernde Rechte .....	8
4.2.4	Anmerkungen .....	8
4.2.5	Grundlasten.....	8
4.2.6	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen .....	9
4.3	Grundstücke, Rechte und Lasten nach BGGB.....	9
4.4	Zugehör und Nutzungsrechte.....	9
4.4.1	Zugehör .....	9
4.4.2	Nutzungsrechte.....	9
5.	Steuerwert .....	10
5.1	Landwert innerhalb und ausserhalb der Bauzone .....	10
5.1.1	Landwert innerhalb der Bauzone .....	10
5.1.2	Landwert ausserhalb der Bauzone .....	10
5.1.3	Bestimmte ausgewiesene Flächen im Grundbuch (Art. 5 Abs. 3 SchÄR) .....	11
5.1.5	Spezialfälle .....	11
5.1.5.1	Gefahrenzonen .....	11
5.1.5.2	Unterbaurechte .....	11
5.1.5.3	Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert.....	11
5.1.5.4	Landparzelle mit Abbruchobjekt .....	11
5.2	Bewertungsmethoden.....	11
5.2.1	Realwertmethode (Art. 6 Abs. 1 SchÄR).....	11
5.2.2	Ermittlung Steuerwert.....	12

5.2.2.1	Neubauwert (Art. 8 Abs. 3 SchÄR)	12
5.2.2.2	Zeitwert (Art. 8 Abs. 2 SchÄR)	12
5.2.2.3	Photovoltaikanlagen	13
5.2.3	Ertragswertmethode (Art. 6 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 SchÄR)	13
5.2.3.1	Ermittlung Steuerwert	13
5.2.3.2	Abgrenzung bei gemischt genutzten Objekten (Art. 6 Abs. 3 SchÄR)	13
5.2.4	Pauschale Festlegung des Steuerwerts (Art. 16 SchÄR)	13
5.2.5	Pauschale Festlegung des Steuerwerts bei Garagen, Autoeinstellhallen, Carport, usw.	14
6.	Eigenmietwert	15
6.1	Für den Eigenmietwert massgebender Grundstückswert	15
6.2	Mietwertansatz (Art. 10 SchÄR)	15
6.3	Vergleichsmieten (Art. 11 SchÄR)	15
6.4	Pauschaler Eigenmietwert (Art. 16 SchÄR)	15
6.5	Pauschaler Eigenmietwert bei Garagen, Autoeinstellhallen, Carports, usw.	15
6.6	Landwerte bei Unter- oder Übernutzung (Art. 12 SchÄR)	16
6.6.1	Feststellung	16
6.6.2	Optimale Ausnutzung des Grundstücks	16
6.6.3	Übernutzung des Grundstücks	17
6.6.4	Unternutzung des Grundstücks	18
7.	Bewertungsverfahren	19
7.1	Generelle Neuschätzung (Art. 13 SchÄR)	19
7.2	Überprüfung der Parameter (Art. 13 Abs. 2 SchÄR)	19
7.3	Fachgremium (Art. 13 Abs. 2 SchÄR)	19
7.4	Individuelle Zwischenschätzung (Art. 14 SchÄR)	19
7.5	Gültig ab Datum	19
7.6	Abweichende Bewertungen (Art. 16 SchÄR)	20

## 1. Einleitung

Das Urner Stimmvolk hat am 15. Mai 2022 der Vereinfachung des Schätzungswesens im Kanton Uri deutlich zugestimmt. Mit der Annahme der Teilrevision des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri (StG; RB 3.2211) kann die Bewertung von Grundstücken schematisch und formelmässig vorgenommen werden.

Die Finanzdirektion erlässt - gestützt auf Artikel 170 StG vom 26. September 2010 sowie auf Artikel 5 Absatz 3 und Artikel 12 des Reglements über die Schätzung, die Festlegung der Eigenmiet- und Steuerwerte sowie das Bewertungsverfahren für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Schätzungsreglement, [SchäR]; RB 3.2227) vom 28. Januar 2025 - die Weisung Nr. 5.02 „Steueramtliche Schätzung der Grundstücke (Handbuch)“. Diese regelt die Anwendung der neuen Schätzungsmethoden. Zudem werden in der Weisung, die für die Bewertung der Grundstücke massgebenden Parameter präzisiert, soweit diese nicht im StG und im SchäR enthalten sind.

Bestehen Anhaltspunkte, dass der ermittelte Eigenmietwert oder Steuerwert nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, kann in besonderen Fällen eine Bewertung nach einer anderen anerkannten Bewertungsmethode vorgenommen werden. Das Amt für Steuern stützt sich in diesen Ausnahmefällen im Wesentlichen auf „Das Schweizerische Schätzerhandbuch“ der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG), jeweils neueste Ausgabe.

Diese Weisung gilt nicht für die Schätzung von landwirtschaftlichen Grundstücken.

## **2. Gesetzliche Grundlagen**

### **2.1 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke**

Die Bewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke stützt sich auf das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) und die gesetzlichen Grundlagen des Kantons Uri, namentlich das StG und das Schär.

### **2.2 Landwirtschaftliche Grundstücke nach BGG**

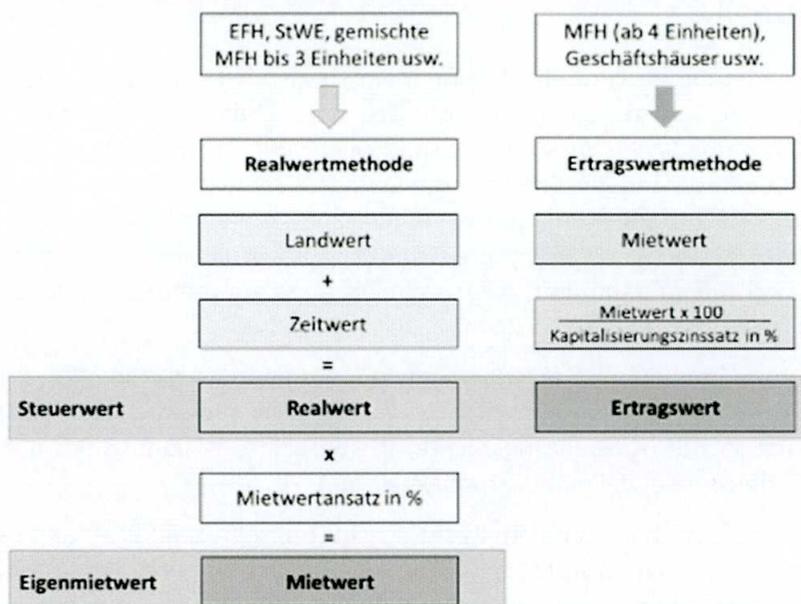
Für die Schätzungen der landwirtschaftlichen Grundstücke gelten das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGG; SR 211.412.11) und die Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110) sowie die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts (Anhang zur VBB).

### 3. Schätzungsverfahren

Die Eigenmietwerte und Steuerwerte werden nach objektiven Kriterien schematisch und formelmässig ermittelt. Dies hat zur Folge, dass bei der Schätzung in der Regel auf einen Augenschein vor Ort verzichtet wird.

Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, Stockwerkeigentum, gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei Industrie- und Gewerbeobjekten bildet der Realwert die Grundlage für die Festlegung des Steuerwerts. Dieser setzt sich bei überbauten Grundstücken aus dem Landwert und dem Zeitwert zusammen.

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, reinen Geschäftshäusern sowie bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten wird der Steuerwert nach dem Ertragswert ermittelt.



Führt eine der nachfolgend beschriebenen Bewertungsmethoden zu unrealistischen Ergebnissen oder liegen besondere Verhältnisse wie zum Beispiel besondere Bauart, Ausstattung oder Umgebung, Villen und Liebhaberobjekte vor, so können der Steuerwert und der Eigenmietwert mittels einer anderen anerkannten Bewertungsmethode festgelegt werden (vgl. „Das Schweizerische Schätzerhandbuch“).

## **4. Gegenstand der Schätzung**

### **4.1 Grundstücke**

Als Grundstücke gelten die Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke, die Miteigentumsanteile an Grundstücken, die mit den Grundstücken fest verbundenen Sachen und Rechte sowie Bauten und Anlagen auf fremdem Boden (Art. 48 StG).

#### **4.1.1 Liegenschaften**

Bei diesen handelt es sich um einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche (Meyer-Hayoz, Kommentar zum ZGB, N. 7 zu Art. 655). Der Begriff umfasst auch die Bestandteile wie Bauten, Pflanzen, Quellen und Grundwasser (Art. 642, 667, 668, 704 ZGB), jedoch mit Ausschluss der Fahrnisbauten (Art. 677 ZGB) sowie der Fahrnispflanzen (Art. 678 ZGB und Meyer-Hayoz, a.a.o., N. 12 zu Art. 655).

#### **4.1.2 Selbstständige und dauernde Rechte**

Darunter versteht man dingliche Rechte, die im Grundbuch (durch ein spezielles Grundbuchblatt) ver selbstständig sind und die gleichzeitig als Last auf einem anderen Grundstück ruhen. Dingliche Rechte verkörpern das Recht einer Person auf eine Sache, wie zum Beispiel Eigentum. Im Unterschied zu den gewöhnlichen Dienstbarkeiten sind die selbstständigen und dauernden Rechte weder zugunsten eines bestimmten (herrschenden) Grundstücks noch zugunsten einer bestimmten Person errichtet, sondern sie sind selbstständig. Das bedeutet, dass über sie wie über andere Grundstücke verfügt werden kann (Veräußerung, Verpfändung usw.). Sie sind zudem dauerhaft, d.h. das Recht muss auf mindestens 30 Jahre errichtet werden (Meyer-Hayoz, a.a.o., N. 14 ff zu Art. 655 ZGB).

Als Beispiele nennt das ZGB das Baurecht (Art. 675, 779 ff ZGB) und das Quellenrecht (Art. 780 ZGB). Diese Aufzählung ist jedoch nicht abschliessend. Es fallen darunter auch das Wasserverleihungsrecht und andere selbstständige und dauernde Nutzungsrechte (Ausbeutungsrechte, Weiderechte, Waldnutzungsrechte, Leitungsrechte), die nach den Regeln des Bundeszivilrechts errichtet werden.

Der zivilrechtliche Begriff umfasst auch die nach kantonalem Recht errichteten selbstständigen und dauernden Rechte. Dazu gehören die Korporationsanteilsrechte, d.h. die den Mitgliedern einer Körperschaft an den Grundstücken einer Korporation zustehenden Nutzungsrechte (Holzgerechtigkeit, Alprechte, Kuhrechte usw.). Als Grundstücke behandelt werden können auch die ehehaften Wasser-, Tavernen- und Fischereirechte, zumindest, soweit sie selbstständig sind, d.h. nicht einer bestimmten Person zustehen (Meyer-Hayoz, a.a.o., N. 50 ff zu Art. 655).

#### **4.1.3 Bergwerke**

Zum Begriff siehe Meyer-Hayoz, a.a.o., N. 54 ff zu Art. 655 ZGB. Der zivilrechtliche und der steuerrechtliche Begriff sind deckungsgleich. Dieses Spezialgebiet wird hier nicht weiter behandelt.

#### **4.1.4 Miteigentumsanteile an Grundstücken / Stockwerkeigentum**

Das Stockwerkeigentum ist eine qualifizierte Form des Miteigentums. Die Stockwerkeigentümerin bzw. der -eigentümer hat an der Liegenschaft grundsätzlich Miteigentum (insbesondere am Boden, an den wesentlichen Bauteilen, an den gemeinsamen Anlagen). Zudem steht ihr oder ihm das Recht zu, einen bestimmten Teil des Gebäudes ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen (Art. 712 a Abs. 1 ZGB). Das Stockwerkeigentum unterscheidet sich vom gewöhnlichen Miteigentum durch eine grössere Freiheit bei der Veräußerung und Belastung (Art. 712 c ZGB), durch „rationellere“ Verwaltungs- und Unterhaltsvorschriften und durch eine eingehendere Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft. Für den Stockwerkeigentumsanteil wird im Grundbuch ein eigenes Blatt lautend auf den Stockwerkeigentümer geführt.

Grundsätzlich ist jede Form von Eigentum (Allein-, Gesamt- oder Miteigentum) an Grundstücken als Grundstückeigentum zu betrachten. Deshalb wird das Stockwerkeigentum in Lehre und Rechtsprechung konsequent als Grundeigentum behandelt (BGE 103 I a 107 - StR 1979, 343 - Archiv 47, 336) und zwar als Miteigentum an Liegenschaften (Reimann/Zuppinger/Scherrer zählten das Stockwerkeigentum zu den selbstständigen und dauernden Rechten, BD. IV, N. 14 zu § 156).

#### **4.1.5 Dauerbauten auf fremdem Boden**

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer einer Sache hat das Eigentum an allen Bestandteilen. Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu ihrem Bestand gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann (Akzessionsprinzip, Art. 642 ff ZGB).

Wird fremdes Material zum Bau auf eigenem Boden oder eigenes Material auf fremdem Boden verwendet, so wird es Bestandteil des Grundstücks (Art. 671 Abs. 1 ZGB).

Bauwerke und andere Vorrichtungen, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie auf oder unter der Erdoberfläche dauernd mit dem Grundstück verbunden sind, können ein Sondereigentum begründen, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist (Art. 675 Abs. 1 ZGB).

Ist eine solche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen (z. B. Baurecht), richtet sich die Bewertung nach dem entsprechenden Kapitel. Andernfalls sind solche Bauten als Bestandteil des Grundstücks, auf dem sie stehen, zu schätzen.

## **4.2 Rechte und Lasten**

### **4.2.1 Allgemeines**

Bei der Bewertung sind mit Ausnahme der Grundpfandrechte alle mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Lasten öffentlich-rechtlicher und privat-rechtlicher Natur, die den Wert des Grundstücks beeinflussen, zu berücksichtigen.

Die rechtliche Ausgestaltung (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen usw.) der vereinbarten Rechte und Lasten ist für die Ermittlung des Mehr- oder Minderwerts eines Grundstücks in der Regel von untergeordneter Bedeutung. Ausschlaggebend ist, ob das Recht oder die Last den objektiven Wert des Grundstücks beeinflusst. Dazu gehören insbesondere die Dienstbarkeiten, Grundlasten und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

### **4.2.2 Dienstbarkeiten**

Mit einer Dienstbarkeit wird immer ein Grundstück belastet, entweder zugunsten eines anderen Grundstücks oder zugunsten einer Person. Die Belastung besteht darin, dass die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grundstücks bestimmte Eingriffe in ihr bzw. sein Eigentum dulden muss (Wegrecht, Durchleitungsrecht, Quellenrecht, Baurecht oder Überbaurecht, Kies- oder Ausbeutungsrecht usw.), oder die Ausübung des Eigentumsrechts in bestimmten Richtungen zu unterlassen hat (Bau-, Pflanzungs- oder Gewerbebetriebsbeschränkung usw.).

#### **4.2.2.1 Grunddienstbarkeiten**

An einer Grunddienstbarkeit sind mindestens zwei Grundstücke beteiligt, ein belastetes und ein berechtigtes. Der Inhalt kann unterschiedlich sein, wie Fuss- oder Fahrwegrecht, Quellenrecht, Baurecht, Überbaurecht und Leitungsbaurecht, Näherpflanzungsrecht oder Näherbaurecht usw. Die Grunddienstbarkeit entsteht mit der Eintragung im Grundbuch.

Die Grunddienstbarkeiten sind

- ausgelegt zugunsten (als Recht) oder zulasten (als Last) der jeweiligen Eigentümerin bzw. Eigentümers eines bestimmten anderen Grundstücks (z. B. Fusswegrecht);

- immer übertragbar;
- nie selbstständig;
- immer mit dem Grundstück verbunden.

#### 4.2.2 Personaldienstbarkeiten

Bei der Personaldienstbarkeit ist eine natürliche oder juristische Person und nicht der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks berechtigt. Dem belasteten Grundstück steht also eine berechtigte Person gegenüber. Beispiele sind die Nutzniessung, das Wohnrecht, das Baurecht und das Quellenrecht. Die Nutzniessung und das Wohnrecht können ausschliesslich als Personaldienstbarkeit bestellt werden. Das Baurecht hingegen kann sowohl als Grund- als auch als Personaldienstbarkeit begründet werden.

Personaldienstbarkeiten sind im Grundbuch nur auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks eingetragen. Eine Berücksichtigung bei einem anderen Grundstück ist nicht möglich, weil kein berechtigtes Grundstück besteht. Zudem haben solche Rechtsverhältnisse, von Gesetzes wegen, eine beschränkte Dauer (Befristung).

#### 4.2.3 Selbstständige und dauernde Rechte

Die im Grundbuch eingetragenen selbstständigen und dauernden Rechte wie Baurecht, Quellenrecht usw. stellen eigene Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB dar und werden als solche geschätzt.

Für ein selbstständiges und dauerndes Recht sind folgende Voraussetzungen notwendig:

- Selbstständig: übertragbar, das heisst vererblich und veräusserlich;
- Dauernd: mindestens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit.

#### 4.2.4 Anmerkungen

Die Anmerkungen haben Orientierungscharakter. Sie entfalten keine Rechtskraft, da die angemerkten Rechtsverhältnisse für sich allein, auf einem anderen Grundstück, bereits wirksam sind. Folgende Anmerkungen können eingetragen werden:

- Anmerkungsgrundstücke:  
Ein Grundstück kann im Eigentum eines oder mehrerer anderer Grundstücke stehen. In der Regel werden gemeinschaftliche Bauten oder Bauteile wie Schwimmbad, Einstellhalle, Zufahrtstrasse, Kinderspielplatz, Heizzentrale usw. als Anmerkungsgrundstücke ausgestaltet und mehreren Stammgrundstücken zugeschlagen. Das Stammgrundstück wird dadurch untrennbar mit einem Miteigentumsanteil am Anmerkungsgrundstück verknüpft;
- Nutzungs- und Verwaltungsreglement bei Miteigentum;
- Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften;
- Zugehör: bewegliche Sachen wie z. B. Hotelmobilien;
- Gegeneinträge bei den Grundlasten;
- Triangulationspunkte der Landesvermessung;
- Kanzleisperrn;
- Revers.

#### 4.2.5 Grundlasten

Die Grundlast verpflichtet die jeweilige Eigentümerin bzw. den jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zu einer Leistung an eine Berechtigte bzw. einen Berechtigten, für die sie oder er nur mit dem Grundstück haftet (Art. 782 Abs. 1 ZGB).

Die jeweilige Eigentümerin bzw. der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet sich zu einer Leistung, die sich entweder aus der wirtschaftlichen Natur des Grundstücks an eine Berechtigte bzw. einen Berechtigten ergibt (z. B. Lieferung von Erzeugnissen), oder für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines

berechtigten Grundstücks bestimmt ist (vor allem Arbeitsleistungen wie Unterhalt eines Zauns, Stegs oder Gewässers). Die Grundlast ist heute nur noch von untergeordneter Bedeutung.

#### **4.2.6 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

Darunter fallen gesetzliche Eigentumsbeschränkungen, die ohne Eintragung im Grundbuch bestehen wie beispielsweise Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Baulinien, Bauverbote, Hochspannungsleitungen usw.

### **4.3 Grundstücke, Rechte und Lasten nach BGBB**

Grundstücke, Rechte und Lasten, die dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht unterstehen, werden nach dessen gesetzlichen Grundlagen geschätzt.

Detaillierte Bestimmungen finden sich in der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts.

### **4.4 Zugehör und Nutzungsrechte**

#### **4.4.1 Zugehör**

Zugehör sind bewegliche Sachen, die nach der am Ort üblichen Auffassung oder nach dem erkennbaren Willen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers dauernd zur Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung der Hauptsache bestimmt sind und mit dieser durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise mit der Hauptsache in einer Weise zusammenhängen, dass sie zu ihr gehören (Art. 644 Abs. 2 ZGB). Es kann selbstständig verpfändet werden, z. B. Hoteleinrichtungen.

Nicht als Zugehör gelten das ordentliche bewegliche Mobiliar und in der Regel die Maschinen, die der gewerblichen Produktion dienen.

Bei der Bewertung ist nur Zugehör zu berücksichtigen, das der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer gehört. Die Anmerkung im Grundbuch, dass eine Sache Zugehör ist, ist nicht massgebend.

#### **4.4.2 Nutzungsrechte**

Diese können nicht als „selbstständige und dauernde Rechte“ (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) in das Grundbuch aufgenommen werden, weil sie mit dem herrschenden Grundstück verbunden sind (Realrechte), also nicht verselbstständigt sind. Das Recht steht (wie die Grunddienstbarkeiten) der jeweiligen Eigentümerin bzw. dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zu.

## 5. Steuerwert

### 5.1 Landwert innerhalb und ausserhalb der Bauzone

Der Steuerwert von Land innerhalb der Bauzone wird wie folgt ermittelt:

$$\begin{aligned} & \text{Landfläche} \times \text{Landwert (gemäss Anhang Schär)} \\ + & \text{ Bestimmte ausgewiesene Flächen im Grundbuch (siehe nachstehend Ziff. 5.1.3)} \\ = & \text{ Steuerwert} \end{aligned}$$

Die Festsetzung des Steuerwerts von Land ausserhalb der Bauzone, das nach nichtlandwirtschaftlichen Kriterien geschätzt wird, wird wie folgt ermittelt:

$$\begin{aligned} & \text{Landfläche} \times \text{Landwert (gemäss Anhang Schär)} \\ + & \text{ Bestimmte ausgewiesene Flächen im Grundbuch (siehe nachstehend Ziff. 5.1.3)} \\ ./ & \text{ Reduktion zur nächstgelegenen Landwertzone (siehe nachstehend Ziff. 5.1.2)} \\ = & \text{ Steuerwert} \end{aligned}$$

#### 5.1.1 Landwert innerhalb der Bauzone

Die Landwertzonen sind im Anhang des Schär für den ganzen Kanton Uri ausgewiesen. Weiter können die relevanten Werte auf dem Geoinformationssystem (GIS) aufgerufen werden.

Die Landwertzonen 1 bis 8, 11 bis 13 und 16 bis 18 gelten grundsätzlich als bebaubar und werden bei der Realwertmethode für die Ermittlung des Steuerwerts berücksichtigt. Dieser Steuerwert ist in der Regel auch für die Ermittlung des Eigenmietwerts massgebend.

#### 5.1.2 Landwert ausserhalb der Bauzone

Grundstücksflächen nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke ausserhalb der Bauzonen bzw. Landwertzonen werden folgende Landwerte zugewiesen:

- Verkehrsfläche; 10 % der entsprechenden Landwertzone
- Acker, Wiese, Weide; Fr. 1.00 pro m<sup>2</sup>
- Wald; Fr. 0.50 pro m<sup>2</sup>
- Übrige Flächen; Fr. 0.50 pro m<sup>2</sup>
- Gewässer; Fr. 0.00 pro m<sup>2</sup>

Diese Flächen gelten als nicht bebaubar. Bei der Realwertmethode werden diese Flächen in die Berechnung des Steuerwerts einbezogen. Bei der Berechnung des für den Eigenmietwert massgebenden Grundstückswerts werden diese Flächen jedoch nicht berücksichtigt.

Für überbaute Grundstücke ausserhalb der Bauzonen bzw. Landwertzonen wird in der Regel eine Fläche von höchstens 500 m<sup>2</sup> der nächstgelegenen Landwertzone angenommen. Bei kleinen Wohngebäuden (z. B. Alphütten) kann die bebaubare Fläche durch das Amt für Steuern angemessen reduziert werden.

Ausserhalb der Bauzonen bzw. Landwertzonen werden die Landwerte für überbaute Grundstücke mit einem reduzierten Wert der nächstgelegenen Landwertzone gemäss nachstehender Tabelle berechnet:

Distanz (Luftlinie)	Reduktion in %
bis 250 m	40
251 m bis 500 m	50
501 m bis 750 m	60
751 m bis 1'000 m	70
1'001 m bis 1'500 m	80
ab 1'501 m	90

### 5.1.3 Bestimmte ausgewiesene Flächen im Grundbuch (Art. 5 Abs. 3 SchäR)

Für die folgenden im Grundbuch ausgewiesenen Flächen, die nicht unter den Geltungsbereich über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) fallen, werden pauschale Bewertungsansätze verwendet:

- Verkehrsfläche; 10 % der entsprechenden Landwertzone
- Wald; Fr. 0.50 pro m<sup>2</sup>
- Übrige Flächen; Fr. 0.50 pro m<sup>2</sup>
- Gewässer; Fr. 0.00 pro m<sup>2</sup>

Diese Flächen gelten als nicht bebaubar. Ihr Landwert wird bei der Realwertmethode nur in den Steuerwert eingerechnet, jedoch nicht für die Berechnung des für den Eigenmietwert massgebenden Grundstückswerts berücksichtigt.

### 5.1.5 Spezialfälle

#### 5.1.5.1 Gefahrenzonen

Grundstücke in der Gefahrenzone rot (gilt nur für den in der Gefahrenzone rot liegenden Teil) oder Grundstücke mit stark eingeschränkter Bebaubarkeit sind mit 10 % der entsprechenden Landwertzone zu bewerten.

#### 5.1.5.2 Unterbaurechte

Unterbaurechte sind entsprechend in der Bewertung zu berücksichtigen.

#### 5.1.5.3 Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert

Bauzonen ohne zugewiesenen Landwert, beispielsweise Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Klosterzonen, Kurzonen, Campingzonen usw. werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung durch das Amt für Steuern bewertet.

#### 5.1.5.4 Landparzelle mit Abbruchobjekt

Die Ansätze pro Kubikmeter (m<sup>3</sup>) für die Abbruchkosten sind gemäss „Das Schweizerische Schätzerhandbuch“ zu berücksichtigen und vom errechneten Landwert (siehe Ziff. 5.1 ff.) abzuziehen. Die geschätzten Abbruchkosten werden auf der Schätzungsverfügung ausgewiesen.

## 5.2 Bewertungsmethoden

### 5.2.1 Realwertmethode (Art. 6 Abs. 1 SchäR)

Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, Stockwerkeigentum, gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei industriell und gewerblich genutzten Objekten wird der Steuerwert nach dem Realwert bestimmt.

## 5.2.2 Ermittlung Steuerwert

Der Steuerwert wird wie folgt berechnet:

- Landwert gemäss Ziffer 5.1 ff.
- + Zeitwert Gebäude gemäss Ziffer 5.2.2.2
- + Anbauten/Erweiterungen, die nicht bereits im Gebäudeneuwert enthalten sind
- + Photovoltaikanlagen gemäss Ziffer 5.2.2.3
- = **Steuerwert**

### 5.2.2.1 Neubauwert (Art. 8 Abs. 3 SchÄR)

Als Neubauwert gilt der geschätzte effektive Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichwertigen Gebäudes zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags erforderlich wäre (Reproduktion).

Der Neubauwert ist aufgrund einer vollständigen Bauabrechnung des zu schätzenden Objekts zu ermitteln. Fehlt eine entsprechende Bauabrechnung oder ist sie unvollständig, ist der Neubauwert aufgrund des umbauten Raums multipliziert mit den erfahrungsgemässen Kosten je m<sup>3</sup> umbauten Raums zu ermitteln.

Der für das einzelne Gebäude massgebliche Einheitswert je m<sup>3</sup> umbauten Raums richtet sich nach den Aufwendungen für Bauten in gleicher Bauweise und ähnlicher Grösse. Massgebend sind die mittleren Erstellungskosten am Standort des Gebäudes. Ausserordentliche Transportkosten, die durch Höhenlage, Entfernung und Transporterschwerisse bedingt sind, werden bei der Festsetzung des Einheitswerts berücksichtigt.

Bei Neubauten kann das Schätzungsergebnis mit vorhandenen Bauabrechnungen verglichen werden. Abweichende Erstellungskosten (besondere Preisvergünstigungen, Angebote, Eigenleistungen usw.) wie auch ungewöhnlich hohe Baukosten (z. B. infolge Umdispositionen bei der Planung oder Ausführung) sind nicht zu berücksichtigen.

Bei Umbauten sind die Abbruchkosten nicht zu berücksichtigen, da sie nicht werterhöhend wirken.

Bei Altbauten sind die Kosten massgebend, die für den Wiederaufbau in gleicher Grösse, Bauqualität und vorhandenen Ausbaustandart aufgewendet werden müssten.

Der umbaute Raum ist gemäss SIA-Norm 416 zu ermitteln.

Die Baunebenkosten werden pauschal mit 6 % des Gebäudeneuwerts berücksichtigt. In begründeten Fällen kann der Ansatz reduziert oder erhöht werden.

### 5.2.2.2 Zeitwert (Art. 8 Abs. 2 SchÄR)

Der Zeitwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter und Zustand des Gebäudes entsprechenden Entwertung.

Die Gebäude werden zu einem festen Prozentsatz pro Jahr entwertet. Die Entwertung beträgt pro Jahr:

- 1 % bei überwiegender Wohnnutzung
- 2 % bei überwiegender gewerblicher und /oder industrieller Nutzung

Die maximale Altersentwertung beträgt 60 %. Führt diese maximale Entwertungsbegrenzung zu unrealistischen Ergebnissen, kann davon abgewichen werden.

Bei der Gebäudeentwertung ist das wirtschaftliche Alter zu berücksichtigen. Die Entwertung kann insbesondere bei Um- und Anbauten sowie Sanierungs- und Renovationsarbeiten angepasst werden.

### 5.2.2.3 Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen werden nur für die Ermittlung des Steuerwerts berücksichtigt (Ziff. 5.2.1 ff.).

Dabei wird die Photovoltaikanlage, unabhängig von ihrem Alter, generell mit 33 % ihres Neuwerts angerechnet.

### 5.2.3 Ertragswertmethode (Art. 6 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 SchÄR)

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, reinen Geschäftshäusern sowie bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten werden die jährlichen Nettomietträge durch einen Kapitalisierungssatz dividiert.

Die Kapitalisierungszinssätze sind im Anhang Ziffer 3 des SchÄR ersichtlich.

Der Kapitalisierungszinssatz kann innerhalb eines Gebäudes je nach Nutzung der Gebäudeteile/Nutzeinheiten unterschiedlich sein.

Der Eigenmietwert der selbstgenutzten Einheit entspricht dem Nettomiettrag.

Für jeden Gebäudeteil bzw. jede Nutzeinheit wird der Eigenmietwert separat ausgewiesen. Die Erfassung geschieht in der Regel analog dem Nettomiettrag pro Einheit.

Führt die Ertragswertmethode zu nicht marktgerechten Ergebnissen, kann eine andere anerkannte Bewertungsmethode angewendet werden.

#### 5.2.3.1 Ermittlung Steuerwert

Die Festsetzung des Steuerwerts erfolgt mittels folgender Berechnung:

$$\frac{\text{Nettomiettrag pro Jahr} \times 100}{\text{Kapitalisierungszinssatz in \%}} = \text{Steuerwert}$$

#### 5.2.3.2 Abgrenzung bei gemischt genutzten Objekten (Art. 6 Abs. 3 SchÄR)

Für die Abgrenzung der Bewertungsmethode von industriell und gewerblich genutzten Objekten und Geschäftshäusern ist die überwiegende Nutzung massgebend.

Bei industriell und gewerblich genutzten Objekten handelt es sich um Objekte, bei denen der Wert vor allem durch eine handwerkliche Produktion wie Schreinereien, Gärtnereien, Garagen oder Restaurants bestimmt wird. Bei Geschäftshäusern handelt es sich um Objekte, bei denen der Wert durch eine nicht-handwerkliche Nutzung wie Büros oder Läden bestimmt wird.

Für die Einteilung in Mehrfamilien- oder Geschäftshäuser ist die überwiegende Nutzung bezogen auf die Mieterträge beziehungsweise die (Eigen-) Mietwerte massgebend.

### 5.2.4 Pauschale Festlegung des Steuerwerts (Art. 16 SchÄR)

Bei Handänderungen zwischen unabhängigen Dritten, bei denen der Handänderungspreis wesentlich vom ermittelten Steuerwert abweicht, kann der Steuerwert von Amtes wegen oder auf Antrag hin pauschal festgesetzt werden. Liegt der ermittelte Steuerwert

- unter 85 Prozent des Handänderungspreises, so kann der Steuerwert pauschal auf 85 % des Handänderungspreises erhöht werden;
- über dem Handänderungspreis, so kann der Steuerwert pauschal auf 100 % des Handänderungspreises herabgesetzt werden.

### 5.2.5 Pauschale Festlegung des Steuerwerts bei Garagen, Autoeinstellhallen, Carport, usw.

Die Steuerwerte für selbstständiges Miteigentum an Garagen, Autoeinstellhallenplätze, Carports usw. werden pauschal festgelegt. Für die Grundbuchkreise Altdorf, Andermatt, Attinghausen, Bürglen, Erstfeld, Flüelen, Schattdorf und Seedorf gelten folgende Pauschalen:

Bezeichnung	Steuerwert Fr.
Autoeinstellhalle im StWE	35'000
Garage/Autoeinstellhalle	35'000
Carport	30'000
Parkplatz (gedeckt)	15'000
StWE Garage	35'000

Für die Grundbuchkreise Bauen, Göschenen, Gurtnellen, Hospental, Isenthal, Realp, Seelisberg, Silenen, Sisikon, Spiringen, Unterschächen und Wassen gelten folgende Pauschalen:

Bezeichnung	Steuerwert Fr.
Autoeinstellhalle im StWE	25'000
Garage/Autoeinstellhalle	25'000
Carport	20'000
Parkplatz (gedeckt)	10'000
StWE Garage	25'000

Eine Anpassung dieser Pauschalen kann berücksichtigt werden, sofern der Wert gemäss Ziffer 5.2.4 festgelegt wird oder der pauschale Steuerwert wesentlich vom Verkehrswert abweicht.

## 6. Eigenmietwert

### 6.1 Für den Eigenmietwert massgebender Grundstückswert

Der für die Berechnung des Eigenmietwerts massgebende Grundstückswert wird wie folgt ermittelt:

- Landwert gemäss Ziffer 5.1 ff.
- +/- Unter-/Übernutzungsabzug Ziffer 6.6 ff. (sofern notwendig)
- + Zeitwert Gebäude gemäss Ziffer 5.2.2.2
- + Anbauten/Erweiterungen, die nicht bereits im Gebäudeneuwert enthalten sind
- = **Für den Eigenmietwert massgebender Grundstückswert**

### 6.2 Mietwertansatz (Art. 10 Schär)

Der Eigenmietwert von selbstgenutzten Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, von selbstgenutztem Stockwerkeigentum sowie gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern wird in Prozenten (sogenannter Mietwertansatz) vom Steuerwert berechnet. Die degressiven Mietwertansätze sind im Anhang des Schär aufgeführt.

Bei Zwei- und Dreifamilienhäusern wird der ermittelte Eigenmietwert anteilmässig nach der Anzahl Zimmer oder der Wohnfläche auf die einzelnen Gebäudeteile oder Nutzeinheiten aufgeteilt.

Für Garagen, Einstellhallenplätze, Carports und Parkplätze werden pauschale Ansätze vom Gesamteigenmietwert berücksichtigt. Die pauschalen Eigenmietwerte sind unter Ziffer 6.4 ausgewiesen.

### 6.3 Vergleichsmieten (Art. 11 Schär)

Für industriell und gewerblich genutzte Grundstücke wird kein Eigenmietwert festgelegt. Nur bei selbstgenutztem Wohnraum wird der Eigenmietwert pauschal gestützt auf Vergleichsmieten festgelegt.

Der Eigenmietwert von selbstgenutzten Einheiten in Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern sowie von Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken wird aufgrund von Vergleichsmieten ähnlicher Objekte ermittelt. Sind keine Vergleichsmieten bekannt, wird der Eigenmietwert geschätzt.

### 6.4 Pauschaler Eigenmietwert (Art. 16 Schär)

Liegt der nach der Ziffer 6.1 ermittelte Eigenmietwert über 100 % oder unter 85 % des Marktmietwerts, kann der Eigenmietwert pauschal festgesetzt werden. Der Eigenmietwert kann in diesen Fällen insbesondere aufgrund von Markt- oder Vergleichsmieten festgelegt werden.

### 6.5 Pauschaler Eigenmietwert bei Garagen, Autoeinstellhallen, Carports, usw.

Der Eigenmietwert für selbstständiges Miteigentum an Garagen, Autoeinstellhallenplätze, Carports usw. wird pauschal festgelegt. Für die Grundbuchkreise Altdorf, Andermatt, Attinghausen, Bürglen, Erstfeld, Flüelen, Schattdorf und Seedorf gelten folgende Pauschalen:

Bezeichnung	Eigenmietwert Fr.
Autoeinstellhalle im StWE	1'440
Garage/Autoeinstellhalle	1'440
Carport	1'200
Parkplatz (gedeckt)	960
StWE Garage	1'440

Für die Grundbuchkreise Bauen, Göschenen, Gurtnellen, Hospental, Isenthal, Realp, Seelisberg, Silenen, Sisikon, Spiringen, Unterschächen und Wassen gelten folgende Pauschalen:

Bezeichnung	Eigenmietwert Fr.
Autoeinstellhalle im StWE	1'200
Garage/Autoeinstellhalle	1'200
Carport	960
Parkplatz (gedeckt)	720
StWE Garage	1'200

## 6.6 Landwerte bei Unter- oder Übernutzung (Art. 12 SchÄR)

### 6.6.1 Feststellung

Die Über- oder Unternutzung eines Grundstücks wird bei der Ermittlung des Eigenmietwerts durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Für die Berechnung der Über- bzw. Unternutzung eines Grundstücks nach der Realwertmethode wird der effektive Landwert (Landfläche x Landwert ./ be- stimmte ausgewiesene Flächen im Grundbuch) dem Gebäudeneuwert gegenübergestellt. Für diesen Ver- gleich werden nur die für den Eigenmietwert massgebenden bebaubaren Landwerte verwendet. Für die Landwertzonen 1 bis 8 sind die minimalen Landwerte bei Übernutzung bzw. die maximalen Landwerte bei Unternutzung in Prozent des Gebäudeneuwerts wie folgt festgelegt:

Landwertzone	Übernutzung minimaler Landwert in % des Gebäudeneuwerts	Unternutzung maximaler Landwert in % des Gebäudeneuwerts
Landwertzone 1	17.50	50.00
Landwertzone 2	20.00	50.00
Landwertzone 3	22.50	50.00
Landwertzone 4	25.00	50.00
Landwertzone 5	27.50	50.00
Landwertzone 6	30.00	50.00
Landwertzone 7	32.50	50.00
Landwertzone 8	35.00	50.00

Für die restlichen Zonen 11 bis 13 und 16 bis 18 werden keine Über- oder Unternutzungen gerechnet.

### 6.6.2 Optimale Ausnutzung des Grundstücks

Eine optimale Ausnutzung des Grundstücks liegt vor, wenn der bebaubare Landwert zwischen dem mini- malen und dem maximalen Landwert der Über- bzw. Unternutzung liegt. Für die Berechnung des Steuer- werts (siehe Ziff. 5.1 hiervor) ist der effektive Landwert gemäss Anhang im SchÄR heranzuziehen. Der so ermittelte Steuerwert entspricht dem für die Berechnung des Eigenmietwerts massgebenden Grund- stückswert.

### 6.6.3 Übernutzung des Grundstücks

Eine Übernutzung des Grundstücks liegt vor, wenn der Landwert im Verhältnis zum Gebäudeneuwert unterhalb des minimalen Landwerts gemäss Übernutzung liegt. Für die Berechnung des Steuerwerts (siehe Ziff. 5.1 hiervor) ist der effektive Landwert (Fläche x Landwert) gemäss SchÄR heranzuziehen. Für die Berechnung des für den Eigenmietwert massgebenden Grundstückswerts ist der minimale Landwert gemäss obiger Tabelle zu berücksichtigen.

Das folgende Beispiel erläutert die Berücksichtigung des Zuschlags beim Landwert bei Übernutzung:

<b>Beispiel: Zuschlag bei Übernutzung</b>	
Objektart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	2012
Kubatur:	1'000 m <sup>3</sup>
Baukosten:	Fr. 850 pro m <sup>3</sup>
Baunebenkosten:	6 %
Landfläche:	300 m <sup>2</sup>
Landwertzone 1:	Fr. 500 pro m <sup>2</sup>
Bausumme:	1'000 m <sup>3</sup> x Fr. 850 = Fr. 850'000
Baunebenkosten:	6 % von Fr. 850'000 = Fr. 51'000
Neubauwert:	Fr. 901'000
Landwert:	300 m <sup>2</sup> x Fr. 500 = Fr. 150'000
Gemäss Tabelle nach Ziffer 6.6.1 liegt für die Landwertzone 1 eine Übernutzung vor, wenn der Landwert (Fr. 150'000) weniger als 17.50 % des Neubauwerts (Fr. 901'000) ausmacht. In diesem Beispiel beträgt dieser Wert 16.65 % (Fr. 150'000 / Fr. 901'000 x 100). Folglich ist der Landwert mit 17.50 % des Neubauwerts zu berücksichtigen (17.50 % vom Neubauwert Fr. 901'000 = Fr. 157'675).	
Für die formelmässige Berechnung des Eigenmietwerts ist der mit dem Übernutzungszuschlag ermittelte Landwert von Fr. 157'675 bei der Ermittlung des Grundstückswerts massgebend.	
Für die Berechnung des Steuerwerts ist der effektiv ermittelte Landwert von Fr. 150'000 massgebend.	

#### 6.6.4 Unternutzung des Grundstücks

Eine Unternutzung des Grundstücks liegt vor, wenn der Landwert im Verhältnis zum Gebäudeneuwert oberhalb des maximalen Landwerts gemäss Unternutzung liegt. Für die Berechnung des Steuerwerts ist der effektive Landwert (Fläche x Landwert) gemäss Schär für die Berechnung des Steuerwerts (siehe Ziff. 5.1 hiervor) heranzuziehen. Für die Berechnung des für den Eigenmietwert massgebenden Grundstückswerts ist der maximale Landwert gemäss obiger Tabelle zu berücksichtigen.

Das folgende Beispiel erläutert die Berücksichtigung des Abschlags beim Landwert bei Unternutzung:

##### Beispiel: Abschlag bei Unternutzung

Objektart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	2012
Kubatur:	1'000 m <sup>3</sup>
Baukosten:	Fr. 850 pro m <sup>3</sup>
Baunebenkosten:	6 %
Landfläche:	1'500 m <sup>2</sup>
Landwertzone 1:	Fr. 500 pro m <sup>2</sup>
Bausumme:	1'000 m <sup>3</sup> x Fr. 850 = Fr. 850'000
Baunebenkosten:	6 % von Fr. 850'000 = Fr. 51'000
Neubauwert:	Fr. 901'000
Landwert:	1'500 m <sup>2</sup> x Fr. 500 = Fr. 750'000

Gemäss Tabelle nach Ziffer 6.6.1 liegt für die Landwertzone 1 eine Unternutzung vor, wenn der Landwert (Fr. 750'000) mehr als 50 % des Neubauwerts (Fr. 901'000) ausmacht. In diesem Beispiel beträgt dieser Wert 83.24 % (Fr. 750'000 / Fr. 901'000 x 100). Folglich ist der Landwert mit 50 % des Neubauwerts zu berücksichtigen (50 % vom Neubauwert Fr. 901'000 = Fr. 450'500).

Für die formelmässige Berechnung des Eigenmietwerts ist der mit dem Unternutzungsabschlag ermittelte Landwert von Fr. 450'500 bei der Ermittlung des Grundstückswerts massgebend.

Für die Berechnung des Steuerwerts ist der effektiv ermittelte Landwert von Fr. 750'000 massgebend.

## **7. Bewertungsverfahren**

### **7.1 Generelle Neuschätzung (Art. 13 SchÄR)**

Grundstücke werden neu bewertet, wenn die letzte Bewertung mehr als sechs Jahre zurückliegt oder wenn sich einer der im Anhang des SchÄR für die Bewertung massgebenden Parameter ändert.

### **7.2 Überprüfung der Parameter (Art. 13 Abs. 2 SchÄR)**

Alle sechs Jahre werden die verwendeten Parameter wie die Landwerte, Altersentwertungsfaktoren, Mietwertansätze, Kapitalisierungszinssätze und die Pauschalen durch ein Fachgremium überprüft.

### **7.3 Fachgremium (Art. 13 Abs. 2 SchÄR)**

Das Fachgremium hat beratende Funktion. Es überprüft und validiert die neu festzusetzenden Schätzungsparameter, die durch den Regierungsrat festzulegen sind.

Das Fachgremium zählt sechs bis maximal sieben Mitglieder und setzt sich aus Expertinnen und Experten zusammen:

- zwei Vertretungen des Amts für Steuern (Vorsteher/in und Abteilungsleiter/in Grundstückschätzung/-gewinnsteuer);
- eine Vertretung des Hauseigentümergebietes Uri (HEV);
- eine Vertretung des Mieterverbandes Uri (MIV);
- zwei bis drei Vertretungen der Gemeindeverwaltungen;

Über die Beschlüsse des Fachgremiums wird ein Protokoll geführt.

Den Vorsitz des Fachgremiums hat die Vorsteherin oder der Vorsteher des Amts für Steuern. Die Vorsteherin oder der Vorsteher der Finanzdirektion bestimmt die übrigen Mitglieder des Fachgremiums.

Für die Verhandlungsordnung gelten die Artikel 16 ff. der Verordnung über die Organisation der Regierungs- und der Verwaltungstätigkeit (Organisationsverordnung; RB 2.3321) sinngemäss.

### **7.4 Individuelle Zwischenschätzung (Art. 14 SchÄR)**

Eine individuelle Zwischenschätzung wird durchgeführt,

- wenn Objekte neu erstellt wurden;
- wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder Bewertungsbestandteile, die das Grundstück betreffen, massgebend ändern wie die Änderung der Grundstückfläche, Mieterträge oder Nutzung;
- wenn umfassende Renovierungen oder wesentliche Um-, An- oder Ausbauten vorgenommen wurden; oder
- eine Handänderung erfolgte.

Massgebend für die Bewertung sind dabei die Landwerte gemäss der letzten generellen Neuschätzung, das Alter und der Zustand des Gebäudes zum Zeitpunkt der Zwischenschätzung sowie der jährliche Nettomietwert der Liegenschaft im Zeitpunkt der Zwischenschätzung.

### **7.5 Gültig ab Datum**

Die neuen Eigenmiet- und Steuerwerte werden auf das Datum der entsprechenden Änderung in Kraft gesetzt.

## 7.6 Abweichende Bewertungen (Art. 16 SchÄR)

Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass der ermittelte Steuerwert mehr als 100 % oder weniger als 85 % des Verkehrswerts beträgt oder der Eigenmietwert nicht dem Marktmietwert entspricht, kann von Amtes wegen oder auf Antrag hin eine individuelle Bewertung nach einer anerkannten Bewertungsmethode (vgl. „Das Schweizerische Schätzerhandbuch“) vorgenommen werden.

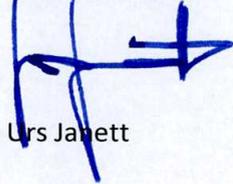
Bei der Ermittlung des Real- und Ertragswerts wird in der Regel auf einen Augenschein verzichtet. Bei individuellen Einzelbewertungen kann von dieser Praxis abgewichen und ein Augenschein durchgeführt werden.

Diese Regelung kann auch bei Einspracheverfahren angewendet werden.

Altdorf, 30. Juni 2025

**FINANZDIREKTION URI**

Der Vorsteher



Urs Javett