



Sitzung vom

15. Oktober 2019

Mitgeteilt den

18. Oktober 2019

Protokoll Nr.

732

Anfrage Bettinaglio

betreffend amtlicher Schätzung von Transportanlagen

Antwort der Regierung

Die amtlichen Bewertungen von Transportanlagen bilden unter anderem die Basis für die Festlegung der Liegenschaftssteuern. Für das Amt für Immobilienbewertung stehen nachvollziehbare Werte im Vordergrund, nicht jedoch die daraus resultierende Steuerbelastung. Die Bewertung durch das Amt für Immobilienbewertung erfolgt zweiteilig. Einerseits werden die Bewertungsgrundlagen (Daten) beim jeweiligen Transportanlagenbetreiber erhoben. Andererseits nimmt das Amt die Bewertung auf Basis der gesetzlichen Grundlagen vor, für Transportanlagen v. a. Art. 31 der Verordnung über die amtlichen Immobilienbewertungen (VAIB; BR 850.110).

Zu Frage 1: Der Kapitalisierungssatz kann bei Immobilienbewertungen als Nettozinssatz oder Bruttozinssatz dargestellt werden. Der Nettozinssatz entspricht dem Kapitalzinssatz, er bildet die Kapitalkosten und -risiken ab. Dabei werden allgemeine immobilientypische sowie nutzungsspezifische Eigenschaften berücksichtigt. Die besonderen Risiken bei Transportanlagen werden zum Beispiel mit einem Zuschlag von rund 1,5 Prozent abgegolten. In Zahlen ausgedrückt, beträgt der Kapitalzinssatz für Wohnliegenschaften zurzeit 3,25 Prozent, für normale Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften 3,75 Prozent und für Transportanlagen rund 5,25 Prozent. Weiter werden in Immobilienbewertungen die Bewirtschaftungskosten ausgewiesen. Sie beinhalten Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Kosten für Mietzinsausfälle sowie Abschreibungen. Sie können entweder im Kapitalisierungssatz enthalten sein oder auf der Ertragsseite abgezogen werden. Berücksichtigt man die Bewirtschaftungskosten im Kapitalisierungssatz, resultiert aus der Summe des Nettozinssatzes und dem Anteil der Bewirtschaftungskosten der Bruttozinssatz.

Wenn nun Kapitalisierungssätze unterschiedlicher Bewertungen miteinander verglichen werden, ist darauf zu achten, die Sätze auf gleicher Ebene zu betrachten. Bei Bewertungen der Gastronomie und Hotellerie wird bei amtlichen Bewertungen der Bruttozinssatz angewendet (sämtliche Bewirtschaftungskosten sind im Kapitalisierungssatz integriert). Bei Transportanlagen wird hingegen netto kapitalisiert, da die effektiven Bewirtschaftungskosten bereits im Ertrag abgezogen werden. Methodisch dürfen diese damit nicht nochmals im Kapitalisierungssatz ausgewiesen werden. Damit ist sichergestellt, dass Transportanlagen (netto rund 5,25 Prozent) deutlich höher kapitalisiert werden als Gastro-/Hotelliegenschaften (netto rund 3,75 Prozent), was im Ergebnis zu tieferen Ertragswerten führt. Die betrieblichen Voraussetzungen von Transportanlagen werden in einer Bewertung daher sachgerecht abgebildet.

Zu Frage 2: In amtlichen Bewertungen werden die Transportanlagen linear abgeschrieben. Die angewendete Gesamtlebensdauer ist dabei abhängig vom Anlagentyp. Bei einer geschätzten Lebensdauer von zum Beispiel 25 Jahren erfolgt eine Abschreibung von 4 Prozent pro Jahr. Es ist offenkundig, dass ein Teil der Anlagen über die geschätzte Lebensdauer in Betrieb bleibt. Hat eine Anlage die zu Grunde gelegte Gesamtlebensdauer erreicht oder überschritten, darf jedoch keine kalkulatorische Abschreibung mehr erfolgen. Ansonsten würde die Anlage auf unter null abgeschrieben werden, was nicht sachgerecht ist. Die heutige Praxis ist auch nötig, da die Lebensdauer von Anlagen nicht im Nachhinein festgelegt werden kann. Aus diesen Überlegungen kann daher nicht von einem systematischen Fehler gesprochen werden, wenn die kalkulatorischen Abschreibungen nicht mehr berücksichtigt werden. Bei Betreibern, welche einen massgeblichen Anteil bereits abgeschriebener Anlagen aufweisen, können jedoch tatsächlich Reingewinne ausgewiesen werden, welche aufgrund der ewigen Kapitalisierung (zu) hohe Ertragswerte nach sich ziehen.

Die Regierung wird das Amt für Immobilienbewertung anweisen, diese Thematik bei der Bewertung betroffener Anlagen zukünftig adäquat zu berücksichtigen (z.B. Abschreibungen nur temporär bis Neuinvestitionen weglassen).



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Jon Domenic Parolini

Daniel Spadin