

Anfrage Bettinaglio betreffend amtlicher Schätzung von Transportanlagen

Die amtlichen Schätzungen von Transportanlagen werden hauptsächlich für Zwecke der Gebäudeversicherung und Festlegung der Liegenschaftssteuern verwendet. Die Steuerwerte der Transportanlagen sind in der Praxis sehr hoch eingeschätzt. Die von Betreibern von Transportanlagen zu bezahlenden Liegenschaftssteuern sind dementsprechend ebenfalls hoch.

Das Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG) regelt die Durchführung der amtlichen Immobilienbewertungen. Die dazugehörige Verordnung über die amtlichen Immobilienbewertungen (VAIB) beinhaltet die Detailbestimmungen über die amtlichen Immobilienbewertungen. Für die Bewertung von Transportanlagen sind insbesondere Art. 15 und Art. 31 VAIB relevant. Artikel 15 VAIB regelt die Festlegung des Kapitalisierungssatz und Artikel 31 VAIB unter anderem die Methodik zur Berechnung des Ertragswertes.

Der Kapitalisierungssatz in den amtlichen Schätzungen von Transportanlagen wird oft unter 6% festgesetzt. Dieser Prozentsatz ist angesichts der Risiken zu tief. Die grössten Risiken der Branche werden oft als WWW bezeichnet (Wetter, Wirtschaft und Währung). Der Prozentsatz ist auch im Vergleich zu anderen Branchen sehr tief. In der Gastronomie und Hotellerie werden beispielsweise Kapitalisierungssätze über 6% angewendet. Aus der Praxiserfahrung ist ein Kapitalisierungssatz von 9% bis 11% für Transportanlagen angemessen.

Die Berechnung des Ertragswertes ergibt sich aus Art. 31 Abs. 3 VAIB. Der Ertragswert berechnet sich aus der Kapitalisierung des Reingewinns. Der Reingewinn wird gemäss VAIB Art. 31 Abs. 3 zudem vorgängig bereinigt. Dabei ist die Berücksichtigung der kalkulatorischen Abschreibungen zentral. Es ist systematisch nicht richtig, wenn für vollständig abgeschriebene Anlagen, welche weiter genutzt werden, keine kalkulatorischen Abschreibungen mehr berücksichtigt werden in der Bereinigung des Reingewinns. Legt man einen nachhaltigen ewigen Reingewinn der Bewertung zu Grunde, so gehören auch kalkulatorische Abschreibungen dazu und können nicht einfach ab einem bestimmten Zeitpunkt weggelassen werden.

Der kalkulatorische Reingewinn ist dadurch zu hoch und als Folge auch der Ertragswert respektive die amtlichen Schätzwerte von Transportanlagen.

Vor diesem Hintergrund stellen die Unterzeichnenden der Regierung folgende Fragen:

1. Wie wird der Kapitalisierungssatz von Transportanlagen im Detail hergeleitet? Was sind die Annahmen bei der Festlegung des Kapitalisierungssatzes von Transportanlagen?
2. Ist die Regierung gewillt, den systematischen Fehler in der Berechnung des für die Bewertung massgebenden Reingewinns zu beseitigen und die amtlichen Schätzungen entsprechend anzupassen?

Chur, 30. August 2019

Bettinaglio, Engler (Davos Dorf), Tomaschett (Breil), Aebli, Buchli-Mannhart, Casty, Danuser, Ellemunter, Felix, Gugelmann, Hardegger, Hefti, Hohl, Kasper, Loi, Michael (Donat), Mittner, Niggli-Mathis (Grüsch), Papa, Widmer-Spreiter (Chur), Zanetti (Sent), Costa, Niederreiter