

VERKEHRSWERT IM ZUSAMMENHANG MIT IMMOBILIEN



Der Begriff Verkehrswert von Immobilien scheint klar zu sein.

Der Autor zeigt in seinem Beitrag, wie vielschichtig und damit unterschiedlich der Begriff ist und in diesem Zusammenhang in welchen Situationen, Verkehrswertermittlungen vorzunehmen sind.

1. Begriff "Verkehrswert" in Gesetzen und Verordnungen

In der Schweiz ist der Begriff "Verkehrswert" in einer Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und weiteren Erlassen verankert. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, bestehen keine gesetzlichen Regulative, wie Immobilien zu bewerten sind.

1.1. Güterrecht

Bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung sind die Vermögensgegenstände zu ihrem Verkehrswert einzusetzen (Art. 211 ZGB). Für die Wertfestlegung bei der Auflösung des Güterstandes ist der Zeitpunkt der Auseinandersetzung massgebend (Art. 214 Abs. 1 ZGB).

1.2. Erbrecht

Art. 617 ZGB bestimmt den Anrechnungswert und den Zeitpunkt der Festlegung von Immobilien im Erbfall. Demnach sind Grundstücke den Erben zum Verkehrswert anzurechnen, der ihnen im Zeitpunkt der Teilung zukommt.

1.3. Bundesgesetz über die Enteignung

Nach Enteignungsgesetz ist dem Enteigneten der volle Verkehrswert zu entschädigen (Art. 19 Bst. a EntG). Wenn nur ein Teil des Grundstücks in Anspruch genommen wird, ist der Betrag, um den sich der Verkehrswert des verbleibenden Teils vermindert zu entschädigen (Art. 19 Bst. b EntG),

wobei bei der Ermittlung des Verkehrswerts auch die Möglichkeit einer besseren Verwendung und die Befreiung von besonderen Lasten zu berücksichtigen sind (Art. 20 EntG). Zu beachten sind bei der Wertermittlung auch die Dienstbarkeiten und die persönlichen Rechte (Art. 21 EntG).

1.4. Steuerrecht

Die Kantone ermitteln die Wertansätze bei Immobilien für die Bestimmung der Vermögenssteuer, der Berechnung der Überführungswerte bei Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit, etc. auf unterschiedliche Weise.

1.4.1. Bund

Nach der Verordnung über die Bewertung der Grundstücke bei der direkten Bundessteuer werden die landwirtschaftlichen Grundstücke zum Ertragswert bewertet. Für nicht wirtschaftliche Grundstücke gilt als Verkehrswert der Durchschnitt der Preise, die in den zwei Jahren vor der Veranlagungsperiode in der betreffenden Gegend für Grundstücke von gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit erzielt worden sind. Für die Ermittlung des Verkehrswerts von Bauland sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Grundstücke können anhand von kantonalen Schätzungen bewertet werden, sofern die kantonalen Liegenschaftsschätzungen nach einheitlichen Grundsätzen durchgeführt werden. Der Steuerpflichtige hat allerdings das Recht, eine Einzelbewertung zu verlangen.



1.4.2. Kanton Aargau

Gemäss Verordnung über die Bewertung der Grundstücke werden landwirtschaftliche Grundstücke, worunter auch Grundstücke von Betrieben des produzierenden Gartenbaus fallen, nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht und der Verordnung dazu zum Ertragswert bewertet. Als Verkehrswert eines nicht landwirtschaftlichen Grundstücks gilt der Preis, der im Geschäftsverkehr mit Dritten erzielbar ist ohne dabei ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu berücksichtigen. Dabei wird der Verkehrswert festgesetzt durch Gleichsetzung mit dem Kaufpreis, durch mittelbaren oder unmittelbaren Preisvergleich, sofern ein Kaufpreis fehlt oder dieser nicht dem Verkehrswert entspricht oder durch Berechnung mit dem gewichteten Ertragswert und Realwert, sofern weder Kaufpreis noch Preisvergleiche vorhanden sind.

1.4.3. Kanton Zürich

Nach der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften (Weisung 2009) sind landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich betriebene Liegenschaften mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht und den dazu erlassenen Ausführungsvorschriften bewertet. Der Verkehrswert von Bauland richtet sich im Allgemeinen nach den örtlichen Verhältnissen und im Besonderen nach der Lage der Liegenschaft, ihrer Erschliessung und Überbaumöglichkeit. Der Verkehrswert von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken wird nach der Formel: Landwert + Zeitbauwert für Einfamilienhäuser bzw. Landwertanteil + Zeitbauwertanteil für Stockwerkeigentum berechnet. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken sind zum Ertragswert zu bewerten. Der Verkehrswert von industriellen oder gewerblichen Bauten ist nach der Formel: Landwert + Zeitbauwert zu berechnen.

1.5. Verordnung über die Ergänzungsleistungen zur Alters- Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELV)

Die Ergänzungsleistungsverordnung lehnt sich hinsichtlich der Vermögensbewertung stark an die kantonalen Gesetzgebungen über die direkten kantonalen Steuern an. Nach Art. 17 ELV sind Grundstücke, die dem Bezüger oder einer Person, die in der EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken dienen, zum Verkehrswert einzusetzen. Die Kantone können anstelle der Verkehrswerte einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden.

1.6. Pfandbriefgesetz (PfG)

Das Pfandbriefgesetz regelt u.a. die Aufgaben und das Ausgaberecht der Pfandbriefzentralen. Der Zweck der Pfandbriefzentralen ist, dem Grundeigentümer langfristige Grundpfanddarlehen zu einem möglichst gleichbleibenden und billigen Zinsfuss zu vermitteln. Die Pfandbriefzentralen haben unter Berücksichtigung der kantonalen Steuervorgaben in puncto Liegenschaftsschätzungen Vorschriften über die möglichst zuverlässige Ermittlung des Grundstückwertes Vorschriften zu erlassen (Art. 32 PfG). Dabei dürfen bei der Schätzung des Verkehrswertes eines Grundstücks nur seine dauernden Eigenschaften berücksichtigt werden. Überwiegend landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind nach Massgabe des durchschnittlichen Ertrages zu bewerten (Art. 33 PfG). Unter Berücksichtigung von vorgehenden Pfandrechten und pfandversicherten Zinsen gelten folgende Belehngsgrenzen: Für Grundstücke mit überwiegend landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Nutzung haften Grundpfandforderungen bis höchstens fünf Sechsteln des Ertragswertes, sofern eine solche Schätzung vorliegt, keinesfalls aber zu mehr als zwei Dritteln des Verkehrswertes; für andere Grundstücke bis höchstens zwei Drittel des Verkehrswertes (Art. 34 PfG).

2. Bundesgerichtliche Umschreibung des Begriffs "Verkehrswert".

In einem Entscheid (BGE 103 IA 103) stützte sich das Bundesgericht auf das Schätzungsreglement des Kantons Graubünden, wonach als Verkehrswert "der mittlere Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden", gilt. Diese Definition entspricht nach Ansicht des Bundesgerichts der allgemein üblichen Umschreibung des Verkehrswertbegriffes. Entsprechend sei der Verkehrswert einer Liegenschaft ein objektiver Wert, der sich auf das Grundstück als solches beziehe und nicht von den besonderen persönlichen Verhältnisse des Eigentümers abhängt.

Im Zusammenhang mit der Frage einer Enteignungsentschädigung (BGE 106 Ib 228) legte das Bundesgericht fest, dass sich der Verkehrswert für ein Grundstück nach dem Wert, den es auf Grund der bisherigen, vollen Nutzung oder einer möglichen besseren Verwendung für einen beliebigen Käufer aufweist, richtet. Für die Entschädigungsfrage kommt aber auch der subjektive Schaden in Betracht, der sich daran bemisst, welche speziellen Interessen der Eigentümer daran hat, das Grundstück zu behalten, und welcher Schaden ihm entsteht, wenn der gegenwärtige oder von ihm in Aussicht genommene Gebrauch verunmöglicht oder eingeschränkt wird. Zu ersetzen sei nur der Verkehrswert oder der subjektive Schaden, wobei dem Enteigneten grundsätzlich der höhere Betrag zusteht.

Der Einfluss einer möglichen besseren Verwendung auf den Verkehrswert eines Grundstücks wurde vom Bundesgericht in seinem Entscheid BGE 113 Ib 39 präzisiert, wonach diese Möglichkeit einer besseren Verwendung nur dann in den Verkehrswert einfließen kann, soweit diese als real erscheint und nicht auf bloss theoretischen und spekulativen Plänen beruht.

In einem weiteren Entscheid (BGE 128 I 240) legte das Bundesgericht fest, dass als Verkehrswert der objektive Marktwert einer Liegenschaft gelte, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen sei.

Zu der Frage über die anzuwendende Methode zur Ermittlung des mutmasslichen Verkehrswertes äusserte sich das Bundesgericht in seinem Entscheid BGE 134 III 42. Darin hielt es fest, dass das Gesetz nicht festlegt, wie bei der Schätzung des Verkehrswertes einer Liegenschaft vorzugehen ist. Im konkreten Fall beurteilte das Bundesgericht die angewendete Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes aus dem gewichteten Mittel aus Ertrags- und Realwert als zulässig und objektiv, da es sich um eine anerkannte und verbreitete Methode handle.

3. Verkehrswert, Marktwert und Marktpreis

In der Gesetzgebung sowie im Verordnungs- und Erlasswesen ist der gebräuchliche Begriff für die Wertbestimmungen einer Immobilie der "Verkehrswert". Zunehmend erscheint in den Bilanzierungsvorschriften, den Standards sowie auch in der Fachliteratur der Ausdruck "Marktwert" so u.a. in den Swiss Valuation Standard (SVS). Bezogen auf die hier gemachten Ausführungen sind die beiden Begriffe bedeutungsgleich und wertmässig identisch.

Davon zu unterscheiden ist allerdings der Marktpreis. Ein Wert wird ermittelt, ein Preis wird erzielt. Der Wert eines Gutes basiert letztlich auf dem zu erwartenden zukünftigen Nutzen. Die Summe der auf den Bewertungszeitpunkt abgezinsten, zu erwartenden Zukunftsnutzleistungen repräsentiert den Wert des zu bewertenden Gutes.

Der Preis ist hingegen das Ergebnis eines Anpassungsprozesses, bei dem die Wertvorstellungen des Kaufinteressenten auf diejenigen des Verkäufers treffen. In homogenen Märkten, wo ein Pro-

dukt von verschiedenen Marktteilnehmer angeboten und nachgefragt wird, erfolgt der Anpassungsprozess leicht, erlangt der Preis durch Vergleichbarkeit doch einen verbindlichen Charakter. Schwieriger ist der Angleichungsprozess in heterogenen Märkten wie den Immobilienmarkt, der in verschiedene Nutzungs- bzw. Verwendungszwecke wie Eigennutzung, Renditeobjekte, gewerbliche und industrielle Nutzung etc. aufzuteilen ist. Die Wertvorstellung namentlich hinsichtlich Liegenschaften ist sehr individuell, subjektiv und sogar emotional geprägt. Ein solcher subjektiver Wert muss objektiviert werden, damit er von Dritten nachvollzogen werden kann. Eine Objektivierung erfolgt durch eine Verkehrswertschätzung, die plausible Annahmen, logische Erkenntnisse und nachvollziehbare Berechnungen darlegt. Der Angleichungsprozess zwischen den unterschiedlichen Wertvorstellungen von Käufer und Verkäufer wird durch eine Immobilienbewertung verkürzt, indem diese einen Kaufpreis prognostiziert und damit die Preisverhandlung und den Wertausgleich vorweg nimmt.

4. Bilanzierungsvorschriften, Bewertungsrichtlinien und Standards

Für Unternehmen mit Grundbesitz bilden die Immobilien wichtige Bilanzpositionen. Wie diese Bilanzpositionen richtig zu bilanzieren und zu bewerten sind, geben eine Vielzahl von internationalen und nationalen Bilanzierungsvorschriften und –standards sowie Bewertungsrichtlinien Auskunft. In der Folge beschränken wir uns auf nationale Gesetzgebungen, Standards und Richtlinien.

4.1. Obligationenrecht

Auch das neue Rechnungslegungsrecht (in Kraft seit 2013 und spätestens anzuwenden seit dem 1. Januar 2015) hält am bisherigen Grundsatz, wonach u.a. Sachanlagen, worunter auch Immobilien fallen, nach dem Vorsichts- und Niederstwertprinzip zu bilanzieren sind, fest.

So schreibt Art. 960a OR vor, dass Immobilien höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu erfassen sind. Der nutzungs- und altersbedingte Wertverlust muss durch Abschreibungen, anderweitige Wertverluste müssen durch Wertberichtigungen berücksichtigt werden. Zu Wiederbeschaffungszwecken sowie zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens dürfen zusätzliche Abschreibungen und Wertberichtigungen vorgenommen werden. Über den Anschaffungswert hinausgehende Aufwertungen sind nur in Sanierungsfällen gestattet (OR 670).

Art. 960 OR sieht vor, dass die Aktiven in der Regel einzeln zu bewerten sind, sofern sie wesentlich sind und aufgrund ihrer Gleichartigkeit für die Bewertung nicht üblicherweise als Gruppe zusammengefasst werden. In Anbetracht der fehlenden Gleichartigkeit sind Immobilien demnach vorwiegend und normalerweise einzeln zu bewerten.

4.2. Swiss Valuation Standard (SVS)

Der SVS ist der von allen relevanten Verbänden und Hochschulen getragene Immobilienbewertungsstandard der Schweiz. Diese schweizerischen Bewertungsstandards geben einen Überblick über die Rahmenbedingungen und die bestehenden Bewertungsstandards in der Immobilienbewertung. Sie definieren die wichtigsten Wertbegriffe und Bewertungsmethoden. Ausserdem empfehlen sie die einzuhaltenden Standesregeln.

4.3. Swiss GAAP FER

Die Fachempfehlung zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) sind Schweizer Rechnungslegungsstandards, welche der modernen Jahresberichterstattung Rechnungen tragen. Sie beruhen auf dem Prinzip der True and Fair View, welches ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt. Sie regeln explizit auch die Bilanzierung von Immobilien.

4.3.1. Swiss GAAP FER 18

Diese Richtlinie definiert Sachanlagen als körperlich bestehende Vermögenswerte, die zur Herstellung von Gütern, zur Erbringung von Dienstleistungen oder zu Anlagezwecken der Unternehmung zur Verfügung stehen. Es werden Kriterien zur Aktivierung festgelegt. Dabei ist das Prinzip der Einzelbewertung anzuwenden. Die Folgebewertung hat zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmässiger Abschreibungen (über die Nutzungsdauer) zu erfolgen. Die Werthaltigkeit ist jährlich zu überprüfen. Allenfalls sind zusätzliche Wertbeeinträchtigungen vorzunehmen. Die Offenlegungen im Anhang haben mittels eines detaillierten Sachanlagespiegels zu erfolgen. Renditeigenschaften können entweder zu aktuellen Werten oder zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen erfasst werden.

4.3.2. Swiss GAAP FER 17

Diese Fachempfehlung sieht eine Bewertung der Vorräte zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten oder zum (tieferen) realisierbaren Veräusserungswert vor. Liegenschaften, welche mit der Absicht eines anschliessenden Verkaufs erworben oder hergestellt werden, sind nach den Vorgaben dieser Richtlinie zu behandeln.

4.3.3. Swiss GAAP FER 22

Dieser Standard legt die Behandlung von langfristigen Fertigungsaufträgen fest, welche sich in Form von Bau- und Investitionsprojekten oder Leistungserbringungen an Dritte ausweisen. Sofern eine vertragliche Grundlage vorliegt, eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass die vertraglich vereinbarten Leistungen erfüllt werden, eine geeignete Auftragsorganisation vorliegt und die im Zusammenhang mit dem Auftrag stehenden Auftragerlöse und –aufwendungen sowie der Fertigungsgrad zuverlässig ermittelt werden kann, sind die Aufwendungen und Erträge nach dem jeweiligen Fertigstellungsgrad anteilmässig den einzelnen Rechnungsperioden zuzuordnen

(PoC-Methode). Sind die oben aufgeführten Voraussetzungen nicht erfüllt, werden die Gewinne erst ausgewiesen, wenn mit Abschluss des Auftrags ein Anspruch auf Gegenleistung entstanden ist (CC-Methode). Offenzulegen sind u.a. die angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze für langfristige Aufträge, die zur Bestimmung des Fertigungsgrads angewendete Methode und der Betrag, welcher als Umsatz aufgrund der PoC-Methode erfasst wurde.

4.3.4. Swiss GAAP FER 26

Dieser Standard regelt die Rechnungslegung von Vorsorgeeinrichtungen. Gemäss Ziffer 3 der Fachempfehlung erfolgt die Bewertung der Aktiven zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten ohne Einbau von Glättungseffekten. Den Erläuterungen zu Ziffer 3 ist weiter zu entnehmen, dass der aktuelle Wert von Immobilien ohne regelmässigen öffentlichen Handel nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungszinssatzes ermittelt, durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt oder nach einer anderen allgemein anerkannten Methode berechnet wird. Die angewendete Bewertungsmethode und deren Kernelemente wie z.B. Kapitalisierungssätze sind im Anhang offenzulegen.

4.3.5. Swiss GAAP FER 41

Diese Fachempfehlung gilt für die Jahresrechnung von Gebäude- und Krankenversicherer. Auch hier gilt der Grundsatz, wonach die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln hat. Entsprechend sind Grundstücke und Bauten zu aktuellen Werten einzusetzen, wobei die gleichen Bestimmungen wie bei den Empfehlungen für Vorsorgeeinrichtungen gelten (Ziffer 21). Den Besonderheiten der Versicherungsbranche Rechnung tragend, gestattet Ziffer 23 der Empfehlung, um Schwankungen der aktuellen Werte zu tarieren, Rückstellungen für marktspezifische Risiken bei Grundstücken und Bauten zu bilden und aufzulösen. Für

die Rückstellung für Risiken muss die Organisation über einen definierten Bewertungsansatz verfügen.

4.4. Finanzhaushaltsgesetze und zugehörige Verordnungen des Bundes und der Kantone

Zu den Bewertungsgrundsätzen äussert sich das Finanzaushaltsgesetz des Bundes in seinem Art. 50, wonach das Finanzvermögen zum Verkehrswert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bilanz aufzuführen sei. Das Verwaltungsvermögen ist zum Anschaffungswert abzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen oder zum Verkehrswert zu bilanzieren.

Gemäss § 8 der Verordnung über den Finanzaushalt der Gemeinden und Gemeindeverbände des Kantons Aargau wird der Verkehrswert von Liegenschaften mit dem Ertragswert ermittelt. Der Ertragswert entspricht dem Jahres-Soll-Mietertrag einer Liegenschaft exklusive Nebenkosten, dividiert durch einem Kapitalisierungszinssatz (in der entsprechenden Norm steht "multipliziert mit"; um einen Ertragswert zu erhalten ist ein Ertrag allerdings durch einem Zinssatz zu dividieren). Für unbebaute Grundstücke innerhalb des Baugebiets gilt der durchschnittliche Basispreis je m², der in der Gemeinde in den vergangenen 24 Monaten vor dem Bilanzstichtag gehandelt wurde, multipliziert mit einem Faktor zwischen 0,8 und 1,2. Der Faktor ist abhängig von Lage und Überbaubarkeit.

Ziffer 4 der Verordnung über den Gemeindehaushalt des Kantons Zürich schreibt vor, dass überbaute Liegenschaften grundsätzlich zum Verkehrswert nach der Formel: einfacher Realwert plus dreifacher Ertragswert, geteilt durch 4 zu bewerten sind. Bei Neuerwerb gilt der Kaufpreis. Nicht überbaute Grundstücke sind grundsätzlich nach dem Verkehrswert zu bilanzieren.

4.5. Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen und zugehörige Verordnung

Das Kollektivanlagengesetz (KAG) bezweckt den Schutz der Anlegerinnen und Anleger sowie die Transparenz und Funktionsfähigkeit des Marktes für kollektive Kapitalanlagen (Art. 1). Unterstellt sind schweizerische und ausländische kollektive Kapitalanlagen und Personen, die diese verwalten, aufbewahren und vertreiben (Art. 2). Art. 90 äussert sich zur Jahresrechnung und zum Jahresbericht für Immobilienfonds. Grundstücke sind in der Vermögensrechnung zu den Verkehrswerten einzustellen. Offenzulegen sind die Gestehungskosten und die geschätzten Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke sowie Angaben zu machen über die Schätzungsexperten, die Schätzungsmethode und die angewandten Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze.

Grundstücke, welche die Fondsleitung oder die Investmentgesellschaft erwerben wollen sind vorgängig schätzen zu lassen (Art. 92 Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen, KKV). Bei einer Veräusserung kann auf eine neue Schätzung verzichtet werden, wenn die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben. Eine Veräusserung unter oder ein Erwerb über dem Schätzungswert ist gegenüber der Prüfungsgesellschaft zu begründen.

Die Verkehrswerte der Grundstücke sind auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres hin obligatorisch durch einen Schätzungsexperten zu überprüfen (Art. 93 KKV). Dabei haben die Schätzungsexperten ihre Schätzungsmethode gegenüber der Prüfungsgesellschaft zu begründen und müssen die Besichtigung der Grundstücke mindestens alle drei Jahre durchführen.

Bei Bauvorhaben muss die Fondsleitung oder Investmentgesellschaft durch mindestens einen Schätzungsexperten prüfen lassen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind (Art. 94 KKV). Nach Fertigstellung der

Baute ist der Verkehrswert durch mindestens einen Schätzungsexperten zu schätzen.

4.6. Verordnung über Anlagestiftungen (ASV)

Bei der ASV handelt es sich um einen Erlass des Bundesrates zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Gemäss Art. 53k Bst. d BVG erlässt der Bundesrat Bestimmungen über die Anlage, Buchführung, Rechnungslegung und Revision. Einzelheiten über Immobilien-Anlagegruppen sind unter Art. 27 ASV geregelt. Vor der Bildung einer Immobilien-Anlagegruppe gemäss Art. 27 hat die Stiftung mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten oder –expertinnen, ausgestattet mit den erforderlichen Qualifikationen und der unerlässlichen Unabhängigkeit, zu bestimmen (Art. 11 ASV).

Bei Direktanlagen in Immobilien ist in den Stiftungssatzungen die Schätzungsmethode vorzuschreiben, wobei die Stiftung den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich durch die Experten und Expertinnen nach Art. 11 schätzen lässt (Art. 41 Abs. 3 ASV). Bei Veräusserungen und Erwerb von Grundstücken sowie bei Bauvorhaben gelten die Art. 92 bzw. 94 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen sinngemäss (Art. 41 Abs. 4 bzw. Abs. 5 ASV).

Fazit

Mit einer Immobilie ist nicht selten ein emotionaler Wert verbunden. Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, gilt es in verschiedenen Lebensbereichen unter Berücksichtigung der entsprechenden Normen den Verkehrswert einer Liegenschaft zu ermitteln. Losgelöst von emotionalen Aspekten hat der Immobiliensachverständige unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung und des Zustandes den sachgerechten Wert einer Immobilie festzulegen.

4.7. Richtlinie für die Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)

Diese Richtlinie konkretisiert die Sorgfalts-, Treue- und Informationspflichten der Immobilienfondsleitungen und Immobilien-Investmentgesellschaften mit dem Ziel, die Qualität der Immobilienfonds in der Schweiz sicherzustellen und ist von der FINMA als Mindeststandard anerkannt worden. Sie enthält Grundsätze zur einheitlichen Bewertung und Information der Anleger und soll durch Schaffung von Standards eine grösstmögliche Transparenz im Angebot dieser Produkte gewährleisten.

Die Richtlinie äussert sich zum Verkehrswert eines Grundstückes in Art. 6. Danach entspricht der Verkehrswert eines Grundstückes dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Konkret fordert die Richtlinie unter Art. 7 für die Ermittlung des Verkehrswertes die Anwendung einer dynamischen Ertragswertmethode. Dabei sind die Marktverhältnisse zu berücksichtigen. Für Grundstücke, die nur mittels von der dynamischen Ertragswertmethode abweichenden Bewertungsmodellen bewertet werden können, wie z.B. unbebautes Bauland oder Abbruchobjekte, ist im Schätzungsbericht die Wahl der abweichenden Bewertungsmethode zu begründen und zu umschreiben.

Wir verfügen über das nötige Knowhow und eine langjährige Praxis bei der Bewertung von Immobilien und stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Michael J. Alvaro

Treuhänder mit eidg. Fachausweis

Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

ITERA Corporate Finance AG Aarau Zürich Zug

