



Weisung Nr. 2 zur GSV

---

## **Weisung über die Bewertung von Personaldienstbarkeiten bei Grundstückschätzungen**

vom 1. Juli 2014

---

*Das Departement Finanzen,  
gestützt auf Art. 14 Abs. 1 der Verordnung über die Grundstückschätzungen<sup>1)</sup>,  
beschliesst,*

### **I. Schätzungen i.V.m. Personaldienstbarkeiten: Wohnrecht und Nutzniessung**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach den üblichen Regeln ohne besondere Berücksichtigung von kapitalisierten Wohn- und Nutzniessungsrechten. Solche Rechte sind im Schätzungsprotokoll zu vermerken, jedoch nicht zu berechnen und nicht vom Verkehrswert abzuziehen. Es ist der objektive, reale Verkehrswert der Liegenschaft ohne subjektiv dingliche Einschränkungen zu berechnen und auszuweisen.

Es handelt sich um befristete Personaldienstbarkeiten, welche für natürliche Personen (Wohnrecht und Nutzniessung) oder juristische Personen (nur Nutzniessung), aber nicht für ein Grundstück (Grunddienstbarkeiten) errichtet werden können. Es steht also einem belasteten Grundstück eine berechnete Person gegenüber. Solche Rechtsverhältnisse haben von Gesetzes wegen eine beschränkte Dauer und sind im Rahmen der amtlichen Verkehrswertschätzung eines Grundstücks nicht zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung solcher Dienstbarkeiten bei der steuerlichen Veranlagung des Eigentümers oder des Berechtigten an einem Grundstück bezüglich Einkommen und Vermögen ist Aufgabe der Kantonalen Steuerverwaltung und nicht der Grundstückschätzungskommission.

Die Schätzungskommission ermittelt den Verkehrswert nach den allgemeinen Regeln und zum Zweck der Steuerveranlagung. Würden diese Dienstbarkeiten bereits bei der Schätzung des Verkehrswertes in Abzug gebracht, könnten die Vermögenswerte an Grundstücken und die Einkommen daraus nicht objektiv und rechtsgleich besteuert werden. Zudem ist der reale Verkehrswert massgebend für die Berechnung des Eigenmietwertes durch die Kantonale Steuerverwaltung gemäss den Weisungen der Staatssteuerkommission.

### **II. Inkrafttreten**

Die Weisung tritt am 1. Juli 2014 in Kraft.

1) GSV, bGS 621.21