

Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung

vom 5. Dezember 2000 (Stand 1. Januar 2017)

Die Regierung des Kantons St.Gallen

erlässt

gestützt auf Art. 3 Abs. 2, Art. 11 Abs. 3 und Art. 12 Abs. 2 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 9. November 2000¹ sowie auf Art. 57 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 9. April 1998² und Art. 58 Abs. 2 Ziff. 2 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 26. Dezember 1960³

als Verordnung:⁴

I. Allgemeine Bestimmungen

(1.)

Art. 1 Schätzungsobjekt

¹ Als Schätzungsobjekt nach Art. 2 lit. b des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 9. November 2000⁵ gelten auch die bei der Gebäudeversicherung freiwillig versicherten Gebäude.^{6*}

Art. 2 Einteilung der Grundstücke

¹ Grundstücke werden in nichtlandwirtschaftliche und landwirtschaftliche eingeteilt. Die Abgrenzung richtet sich nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991.⁷

² Korporationsteilrechte, weitere ähnliche Nutzungsrechte des kantonalen Rechts, Waldflächen und kleine Grundstücke nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991⁸ gelten als landwirtschaftliche Grundstücke.

1 sGS 814.1.

2 sGS 811.1.

3 sGS 873.1.

4 Abgekürzt VGS. Im Amtsblatt veröffentlicht am 18. Dezember 2000, ABl 2000, 2807; in Vollzug ab 1. Januar 2001.

5 sGS 814.1.

6 Art. 16 VV zum GVG, sGS 873.11.

7 SR 211.412.11.

8 Art. 2 Abs. 3 des BG über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, SR 211.412.11.

II. Organisation

(2.)

Art. 3 *Gebäudeversicherung**

¹ Die Gebäudeversicherung führt die Grundstückschätzung durch.^{9*}

² Das Finanzdepartement schliesst mit der Gebäudeversicherung eine Vereinbarung ab, welche die zu erbringenden Leistungen bezeichnet sowie die Rechte und Pflichten der beteiligten staatlichen Stellen regelt.*

Art. 4 *Fachdienst für Grundstückschätzung*

¹ Der Fachdienst für Grundstückschätzung ist die zuständige Stelle des Staates. Er leitet das Grundstückschätzungswesen.

² Er ist insbesondere zuständig für:

- a) Leitung der Schätzungstätigkeit durch Schätzer und Grundbuchverwalter;
- b) Bereitstellung von statistischem Grundlagenmaterial;
- c) Schulung der Schätzer und Grundbuchverwalter;
- d) Vertretung der Schätzer in besonderen Fällen;
- e) Regelung der Freigabe der Schätzungswerte an die eröffnende Stelle;
- f) Erteilung von Fachauskünften;
- g)* Unterstützung von Steueramt und Gebäudeversicherung in Rechtsmittelverfahren betreffend Schätzungswerte.

³ Die Gebäudeversicherung stellt das Fachdienstpersonal an. Die Wahl des Leiters bedarf der Genehmigung des Finanzdepartementes.*

Art. 5 *Schätzer*

¹ Die Besichtigung der Schätzungsobjekte und die Ermittlung der Schätzungswerte erfolgt durch teilzeitlich und nach Privatrecht angestellte Fachpersonen.

² Für die Schätzung eines landwirtschaftlichen Grundstücks wird eine Fachperson für landwirtschaftliche Schätzungen beigezogen, die teilzeitlich und nach Privatrecht angestellt wird.

³ Die Gebäudeversicherung stellt die Schätzer an.*

⁹ Art. 3 Abs. 3 GGS, sGS 814.1.

Art. 6 *Grundbuchverwalter*

¹ Der Grundbuchverwalter am Ort der gelegenen Sache oder dessen Stellvertreter wirkt bei den Schätzungen von Amtes wegen mit. Erstrecken sich Grundstücke, die wirtschaftlich eine Einheit bilden und dem gleichen Eigentümer gehören, über zwei politische Gemeinden, wirkt der Grundbuchverwalter jener Gemeinde mit, in der die grössere Fläche liegt.

² Dem Grundbuchverwalter obliegen nach Weisungen des Fachdienstes für Grundstückschätzung insbesondere:

- a) Entgegennahme von Begehren um Neuschätzung;¹⁰
- b) Vorbereitung und Nachbearbeitung der Schätzungen;
- c) Organisation der Besichtigung der Schätzungsobjekte in Absprache mit dem Schätzer;
- d) Einleitung des Schätzungsverfahrens durch Zustellung der Schätzungsanzeige;
- e)* Teilnahme an der Besichtigung der Schätzungsobjekte und Mitwirkung bei der Wertermittlung;
- f) Führung des Schätzungsprotokolls;
- g)* Erfassung der massgeblichen Schätzungswerte zur Grundstückschätzung und zur Gebäudeschätzung im elektronischen System;
- h)* ...
- i) Auskunftserteilung an den Eigentümer in Absprache mit dem Schätzer.

III. Verfahren

(3.)

Art. 7 *Stichtag*

¹ Massgebend für die Schätzung sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Grundstückschätzung.

Art. 8 *Schätzungswerte*

¹ Bei der Grundstückschätzung werden ermittelt:

- a) als Steuerwerte der Miet- und Verkehrswert des Grundstücks, bei landwirtschaftlichen Grundstücken zusätzlich der landwirtschaftliche Ertragswert;
- b) als Gebäudeversicherungswerte der Neuwert, Zeitwert und Verkehrswert des Gebäudes;
- c)* ...
- d)* die Belastungsgrenze nach dem Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991¹¹.

¹⁰ Art. 6 Abs. 2 GGS, sGS 814.1.

¹¹ SR 211.412.11.

814.11

Art. 9 *Schätzungsmethode*

¹ Die Schätzungswerte werden nach den allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln¹² ermittelt.

² Der Fachdienst für Grundstückschätzung erlässt ergänzende Richtlinien und Weisungen.

Art. 10 *Mitwirkung von Behörden*

¹ Die zuständigen Amtsstellen des Staates und der politischen Gemeinden gewähren dem Fachdienst für Grundstückschätzung und dem Grundbuchverwalter auf Verlangen Einsicht in sachdienliche Unterlagen und stellen diese kostenlos zur Verfügung.

² Das Kantonsforstamt übermittelt die Grundlagen für die Schätzung von Waldgrundstücken und stellt diese kostenlos zur Verfügung.

Art. 11 *Amtsgeheimnis*

¹ Die an der Grundstückschätzung beteiligten Personen und Stellen haben über die bei der Vornahme der Grundstückschätzung gemachten Wahrnehmungen Verschwiegenheit zu bewahren.

² Vor Rechtskraft der Schätzungswerte dürfen Dritten weder Einsicht in die Schätzungsunterlagen gewährt noch Auskünfte erteilt werden.

Art. 12 *Ausstand*

¹ Der Ausstand richtet sich nach Art. 7 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Mai 1965.¹³

IV. Kosten

(4.)

Art. 13 *Staat*

¹ Die Gebäudeversicherung führt über den ihr im Zusammenhang mit der Durchführung der Grundstückschätzung entstehenden Aufwand eine separate Rechnung.*

12 Vgl. Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten und Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilienreuhänder (Hrsg): Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, insbesondere Abschnitte C und D.

13 sGS 951.1.

² Der Staat trägt die anteilmässigen Kosten für die Schätzung der Steuerwerte¹⁴. Hierzu leistet er eine jährliche Pauschalentschädigung im Rahmen des mit dem Staatsvoranschlag zur Verfügung gestellten Kredites.

Art. 14 Politische Gemeinde

¹ Die jährliche Entschädigung der Gebäudeversicherung¹⁵ an die politischen Gemeinden richtet sich nach dem Aufwand, der den Gemeinden für die Erfüllung der Aufgaben nach Art. 6 dieser Verordnung entsteht. Der anteilmässige Nutzen aus der Verwendung der Schätzungswerte für eigene Zwecke kann berücksichtigt werden.*

² Die Entschädigung bemisst sich nach dem zeitlichen Aufwand, den der zuständige Grundbuchverwalter für die Teilnahme an der Besichtigung der Schätzungsobjekte und die Mitwirkung bei der Wertermittlung erbringt. Die Regierung legt den Stundenansatz auf Antrag der Gebäudeversicherung fest.*

Art. 15 Gebühren

¹ Die Gebühren nach Art. 12 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstücksschätzung vom 9. November 2000¹⁶ fallen an die politische Gemeinde.

V. Schlussbestimmungen

(5.)

Art. 16 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Es werden aufgehoben:

- a) die Verordnung über die amtlichen Grundstücksschätzungen vom 19. Februar 1962¹⁷;
- b) die Verordnung über die Entschädigung für amtliche Grundstücksschätzungen vom 6. April 1982¹⁸.

Art. 17 ¹⁹

Art. 18 ²⁰

¹⁴ Vgl. Art. 8 Bst. a dieser V.

¹⁵ Art. 11 GGS, sGS 814.1.

¹⁶ sGS 814.1.

¹⁷ nGS 19–11 (sGS 814.1).

¹⁸ nGS 27–31 (sGS 814.5).

¹⁹ Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.

²⁰ Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.

814.11

Art. 19 ²¹

Art. 20 ²²

Art. 21 ²³

Art. 22 ²⁴

Art. 23 ²⁵

Art. 24 ²⁶

Art. 25 ²⁷

Art. 26 *Vollzugsbeginn*

¹ Diese Verordnung wird ab 1. Januar 2001 angewendet.

21 Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.
22 Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.
23 Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.
24 Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.
25 Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.
26 Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.
27 Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.

* **Änderungstabelle - Nach Bestimmung**

Bestimmung	Änderungstyp	nGS-Fundstelle	Erlassdatum	Vollzugsbeginn
Erlass	Grunderlass	36–23	05.12.2000	01.01.2001
Art. 1, Abs. 1	geändert	2016-055	17.05.2016	01.06.2016
Art. 3	Artikeltitel ge- ändert	2016-055	17.05.2016	01.06.2016
Art. 3, Abs. 1	geändert	2016-055	17.05.2016	01.06.2016
Art. 3, Abs. 2	geändert	2016-055	17.05.2016	01.06.2016
Art. 4, Abs. 2, g)	geändert	2016-055	17.05.2016	01.06.2016
Art. 4, Abs. 3	geändert	2016-055	17.05.2016	01.06.2016
Art. 5, Abs. 3	geändert	2016-055	17.05.2016	01.06.2016
Art. 6, Abs. 2, e)	geändert	2017-022	17.01.2017	01.01.2017
Art. 6, Abs. 2, g)	geändert	2017-022	17.01.2017	01.01.2017
Art. 6, Abs. 2, h)	geändert	2016-055	17.05.2016	01.06.2016
Art. 6, Abs. 2, h)	aufgehoben	2017-022	17.01.2017	01.01.2017
Art. 8, Abs. 1, c)	aufgehoben	2017-022	17.01.2017	01.01.2017
Art. 8, Abs. 1, d)	eingefügt	2017-022	17.01.2017	01.01.2017
Art. 13, Abs. 1	geändert	2016-055	17.05.2016	01.06.2016
Art. 14, Abs. 1	geändert	2016-055	17.05.2016	01.06.2016
Art. 14, Abs. 2	geändert	2016-055	17.05.2016	01.06.2016
Art. 14, Abs. 2	geändert	2017-022	17.01.2017	01.01.2017

* **Änderungstabelle - Nach Erlassdatum**

Erlassdatum	Vollzugsbeginn	Bestimmung	Änderungstyp	nGS-Fundstelle
05.12.2000	01.01.2001	Erlass	Grunderlass	36–23
17.05.2016	01.06.2016	Art. 1, Abs. 1	geändert	2016-055
17.05.2016	01.06.2016	Art. 3	Artikeltitel ge- ändert	2016-055
17.05.2016	01.06.2016	Art. 3, Abs. 1	geändert	2016-055
17.05.2016	01.06.2016	Art. 3, Abs. 2	geändert	2016-055
17.05.2016	01.06.2016	Art. 4, Abs. 2, g)	geändert	2016-055
17.05.2016	01.06.2016	Art. 4, Abs. 3	geändert	2016-055
17.05.2016	01.06.2016	Art. 5, Abs. 3	geändert	2016-055
17.05.2016	01.06.2016	Art. 6, Abs. 2, h)	geändert	2016-055
17.05.2016	01.06.2016	Art. 13, Abs. 1	geändert	2016-055
17.05.2016	01.06.2016	Art. 14, Abs. 1	geändert	2016-055
17.05.2016	01.06.2016	Art. 14, Abs. 2	geändert	2016-055
17.01.2017	01.01.2017	Art. 6, Abs. 2, e)	geändert	2017-022
17.01.2017	01.01.2017	Art. 6, Abs. 2, g)	geändert	2017-022
17.01.2017	01.01.2017	Art. 6, Abs. 2, h)	aufgehoben	2017-022
17.01.2017	01.01.2017	Art. 8, Abs. 1, c)	aufgehoben	2017-022

814.11

Erlasdatum	Vollzugsbeginn	Bestimmung	Änderungstyp	nGS-Fundstelle
17.01.2017	01.01.2017	Art. 8, Abs. 1, d)	eingefügt	2017-022
17.01.2017	01.01.2017	Art. 14, Abs. 2	geändert	2017-022