

## PROGRAMM

---

- 18.30 Uhr Begrüssung durch Beatrice Müller
- 18.35 Uhr **Wert der Liegenschaft**
- 19.00 Uhr Sanierungen im Haus und Gebäudehülle
- 19.15 Uhr Küchenrenovation
- 19.30 Uhr Badrenovation
- 19.45 Uhr Finanzierung / Vorsorge



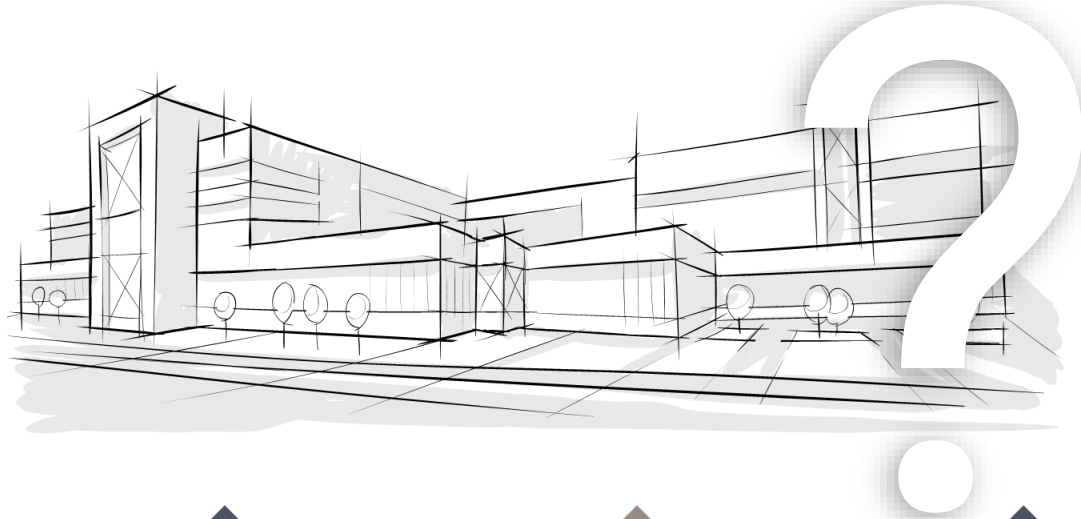
# Wert einer Liegenschaft

- 1. Was ist der Verkehrswert?**
2. Welche Faktoren bestimmen den Wert?
3. Welche Methoden berechnen den Wert?
4. Case Study: Wohnobjekt mit Erbfall
5. Resultierende Grundstücksgewinnsteuern

Anhang: Bewertungsmethoden

## 1. WAS IST DER VERKEHRSWERT?

---



Beleihungswert 

Liebhaberwert 

Residualwert 

Fortführungswert 

Marktwert 

Ertragswert 

## 1. SWISS VALUATION STANDARDS (SVS)

---

”

Der Verkehrswert definiert einen geschätzten Betrag, für welcher ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung, zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

1. Was ist der Verkehrswert?
- 2. Welche Faktoren bestimmen den Wert?**
3. Welche Methoden berechnen den Wert?
4. Case Study: Wohnobjekt mit Erbfall
5. Resultierende Grundstücksgewinnsteuern

Anhang: Bewertungsmethoden

## 2. BEURTEILUNGSFAKTOREN BEI IMMOBILIEN

---



Lage



Art und  
Grösse



Energie-  
effizienz



Grundbuch-  
einträge



Erschliessungs-  
zustand



Zustand



Baujahr

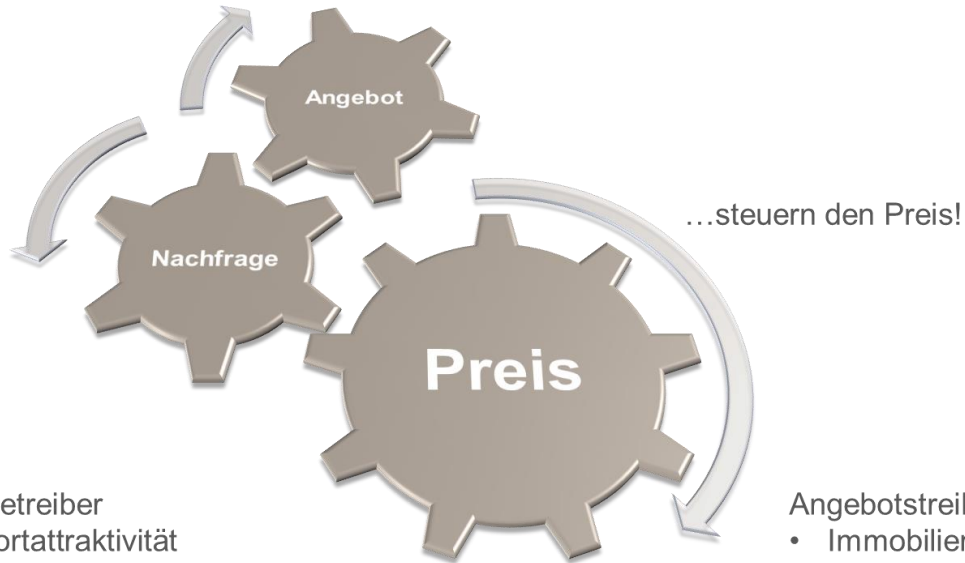


Ausbau-  
möglichkeiten



Nutzung und  
Inventar

## 2. ANGEBOT UND NACHFRAGE



### Nachfragetreiber

- Standortattraktivität
- Image der Region
- Steuerattraktivität
- Arbeitsplätze / Verkehrserschliessung

### Angebotstreiber

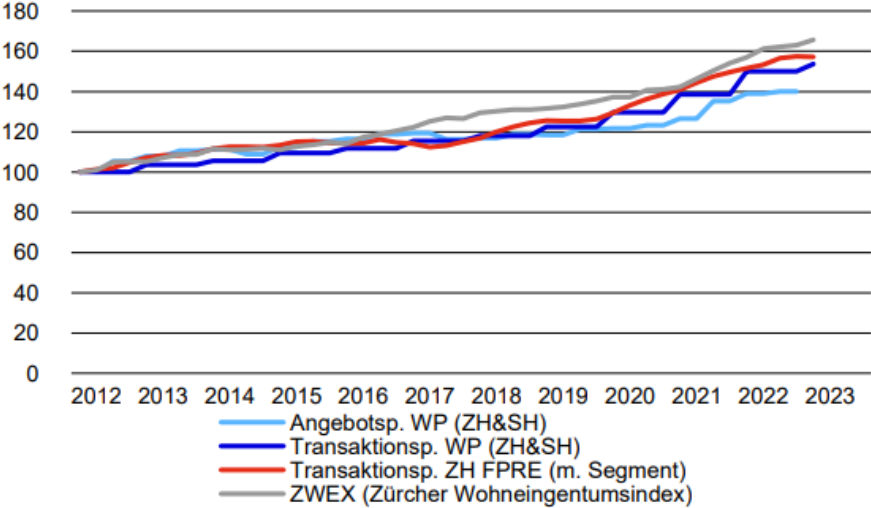
- Immobilienbestand
- Baulandreserven
- Bautätigkeit
- Leerstände



## 2. AKTUELLE PREISENTWICKLUNG EFH REGION ZÜRICH

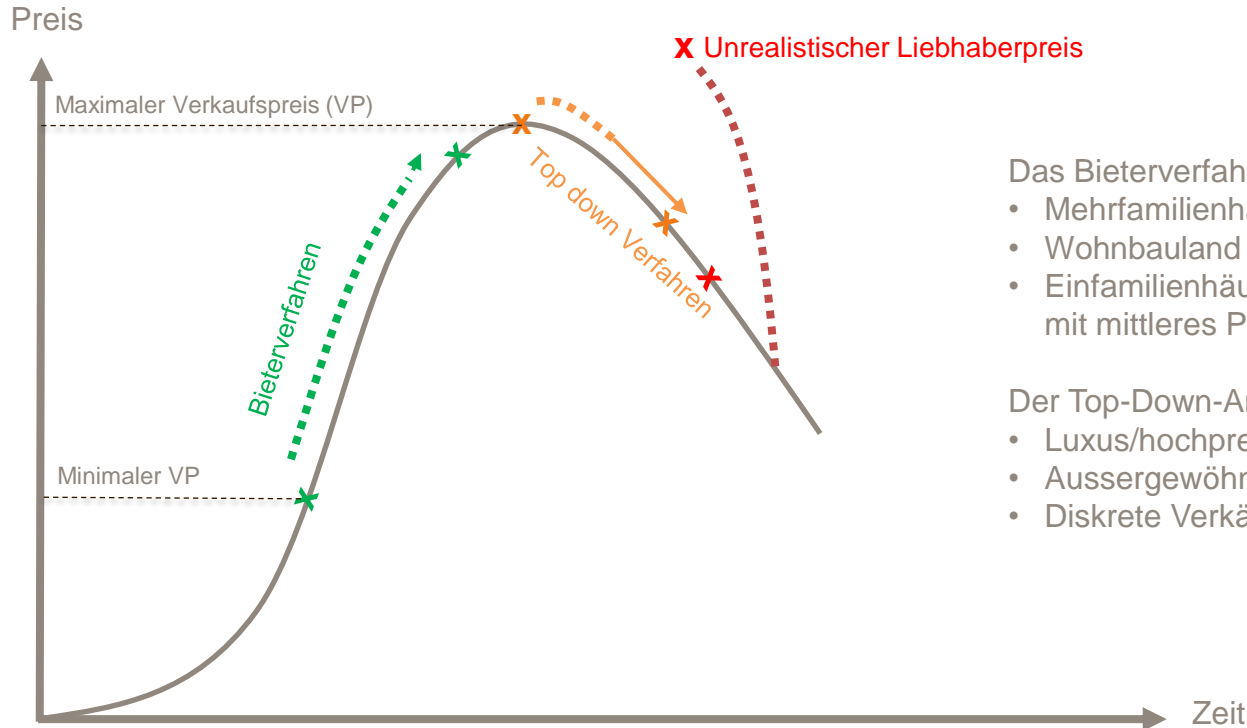
Transaktionspreise  
Wohneigentum Kt. ZH

59 Preisindizes EFH Region Zürich



Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

## 2. PREISBILDUNG BEI IMMOBILIEN / VERKAUFSSTRATEGIE



Das Bieterverfahren eignet sich für

- Mehrfamilienhäuser
- Wohnbauland
- Einfamilienhäuser/Eigentumswohnungen bis und mit mittleres Preissegment

Der Top-Down-Ansatz eignet sich für

- Luxus/hochpreisige Liegenschaften
- Aussergewöhnliche Liegenschaften
- Diskrete Verkäufe

1. Was ist der Verkehrswert?
2. Welche Faktoren bestimmen den Wert?
- 3. Welche Methoden berechnen den Wert?**
4. Case Study: Wohnobjekt mit Erbfall
5. Resultierende Grundstücksgewinnsteuern

Anhang: Bewertungsmethoden

### 3. VERSCHIEDENE BEWERTUNGSMETHODEN

	Hedonische Modelle	Sach-/ Realwert	Vergleichswert	Ertragswert / DCF	Residualwert/ Rückwärtsr.	Lageklasse
Wohnliegenschaften bis CHF 1.5 / 2.0 Mio.	X	X	X			
Luxusliegenschaften (Wohnen)		X	X			
Mehrfamilienhäuser Geschäftshäuser		X		X		
Bauland			X		X	
Wohnrecht / Nutzniessung				X		
Hotels & Betriebs- liegenschaften		X		X		
Spezialliegenschaften ohne Transaktionsdaten			X	X	X	X

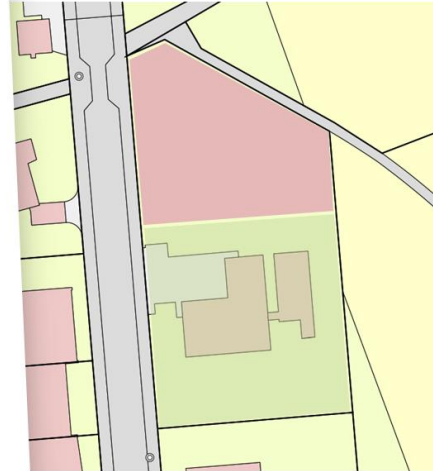
1. Was ist der Verkehrswert?
2. Welche Faktoren bestimmen den Wert?
3. Welche Methoden berechnen den Wert?
- 4. Case Study: Wohnobjekt mit Erbfall**
5. Resultierende Grundstücksgewinnsteuern

Anhang: Bewertungsmethoden

## 4. CASE STUDY

### Ausgangslage

Objekt	Wohnhaus Zürcher Oberland
Baujahr / Zustand	80er Jahre, Zustand
Grundstück	1'200 m <sup>2</sup>
Zone	W2/40 %
Denkmalschutz	Nicht vorhanden
Wohnfläche	230 m <sup>2</sup> vorhanden / 465 m <sup>2</sup> möglich
Kubatur	1'000 m <sup>3</sup>
Schätzwert GVZ:	CHF 750'000



## 4. CASE STUDY

---

### Vorhandenes «Schätzungsgutachten» einer renommierten Institution

- Lageklasse / Fortführungswert CHF 1.4 Mio.

### Hedonische Bewertung von Wüest Partner

- Hedonische Bewertung (Haus ohne Ausnutzungsreserve) CHF 1.4 Mio.  
Preisspanne 1.2 bis 1.6 Mio.

### Schätzungen Ginesta Immobilien

- Realwert heutige Liegenschaft mit 600 m<sup>2</sup> Umschwung CHF 1.45 Mio.
- Bewertung der Landreserve von 600 m<sup>2</sup> CHF 0.90 Mio.

---

- **Realwert Liegenschaft und Landreserve** **CHF 2.35 Mio.**
- **Landwertbewertung (Abriss Haus)** **CHF 2.0 – 2.35 Mio.**  
Basis: Vergleichswerte / Transaktionsdaten

## 4. CASE STUDY

### Auflösung der Erbengemeinschaft

#### Was ist der Verkehrswert heute?

- Ein Erbe wohnte im Haus und betrachtet den «Fortführungswert» als korrekt
- Alle anderen Erben wollten Geld und sahen das Gutachten nicht als marktkonform. Der Bewerter hat zudem folgendes bemerkt:



Angesichts des an dieser Lage „überhitzten“ Marktes – und insbesondere aufgrund der momentan noch historisch tiefen Kapitalzinsen – dürfte sich bei einem freien Verkauf derzeit ein Preis realisieren lassen, der einiges über dem errechneten Wert liegen kann. Im Hinblick auf eine Nachlassregelung empfehlen wir jedoch, nicht auf einen Preis abzustellen, den der Meistbietende im Markt zu zahlen bereit wäre (sog. highest and best value).

### Auflösung der Erbengemeinschaft

- Bewertung zum Verkehrswert
- Berechnung der latenten Grundstückgewinnsteuer (GGST)

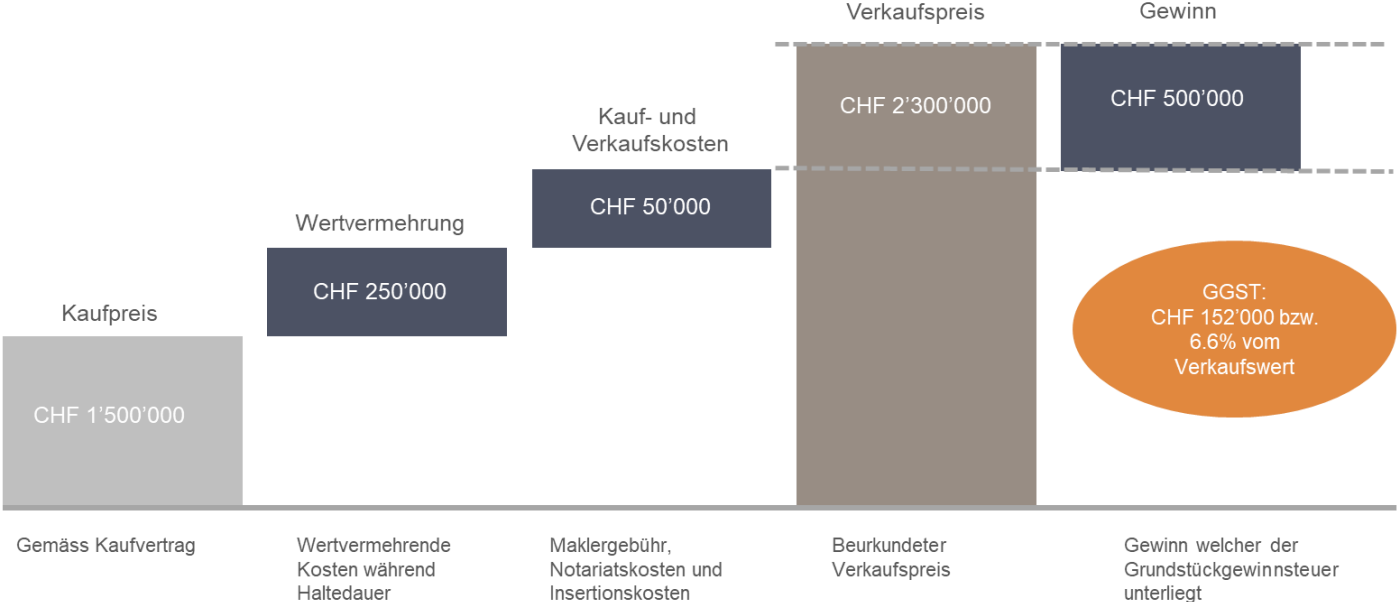


1. Was ist der Verkehrswert?
2. Welche Faktoren bestimmen den Wert?
3. Welche Methoden berechnen den Wert?
4. Case Study: Wohnobjekt mit Erbfall
- 5. Resultierende Grundstückgewinnsteuern**

Anhang: Bewertungsmethoden

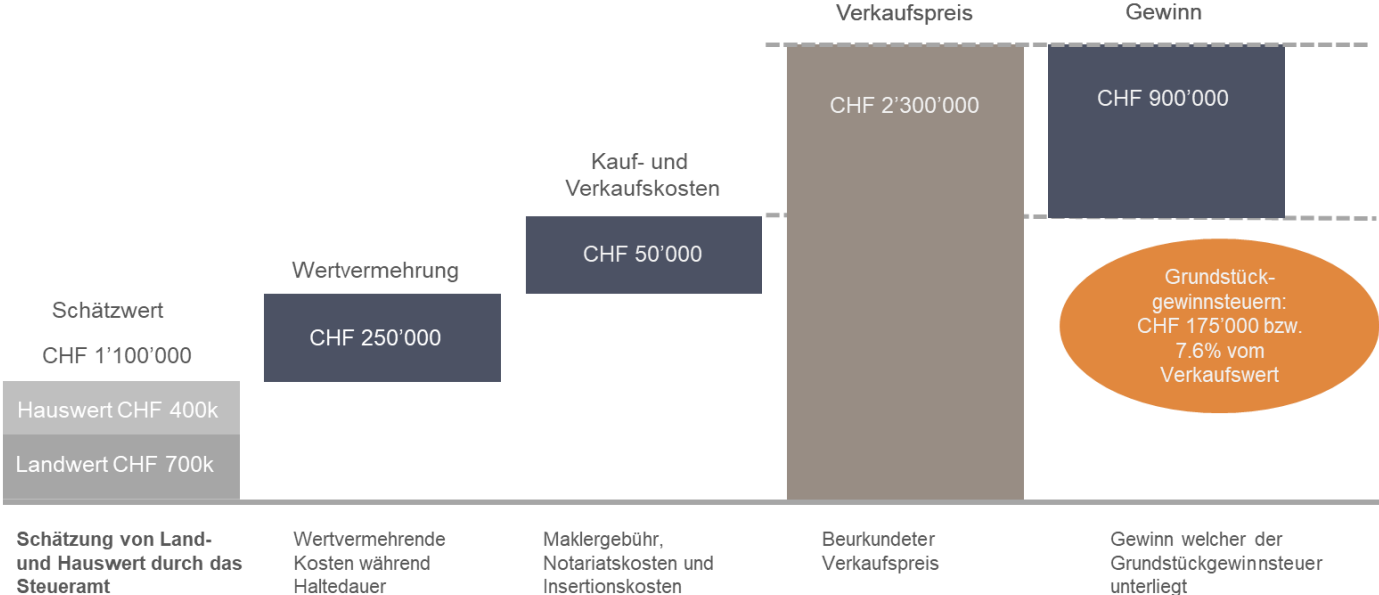
# 5. GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER (GGST)

Haltdauer 10 Jahre, Kanton Zürich



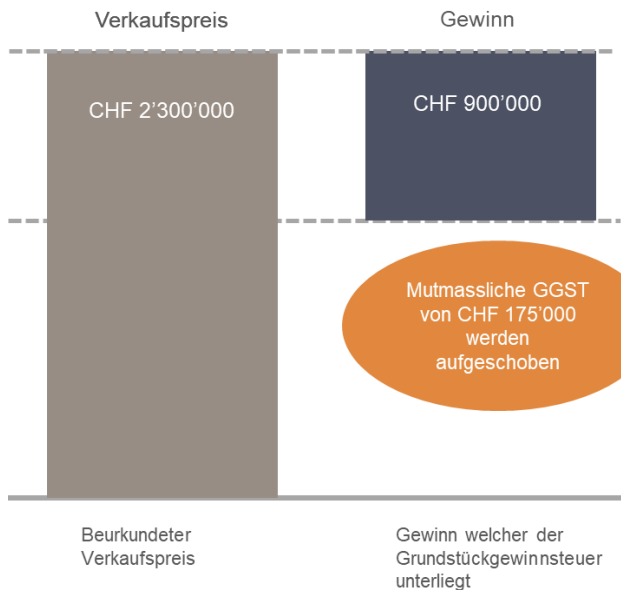
# 5. GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER (GGST)

Haltedauer mehr als 20 Jahre, Kanton Zürich



## 5. GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER (GGST)

Haltdauer mehr als 20 Jahre, Kanton Zürich, Übernahme durch Erbe/Miterbe



GGST werden bei Übernahme der Liegenschaft durch direkte Nachkommen oder Ehepartner aufgeschoben.

Erbe übernimmt aber eine latente GGST

- Wenn er die Liegenschaft morgen verkauft, fallen die GGST zu 100 % an.
- Wenn er die Liegenschaft noch 20 Jahr hält, fallen keine GGST an.

Usanz: Die mutmassliche GGST wird zu 40 – 60 % am Kaufpreis angerechnet, d. h. der Verkehrs-/ Übernahmewert wird um die mutmassliche GGST reduziert.

## Herzlichen Dank. Ihre Fragen?



### GINESTA IMMOBILIEN AG

www.ginesta.ch  
verkauf@ginesta.ch  
+41 44 910 77 33

### STANDORTE

Küsnacht      Oerlikon  
Horgen        Winterthur  
Zürich         Pfäffikon SZ  
Chur  
St. Moritz

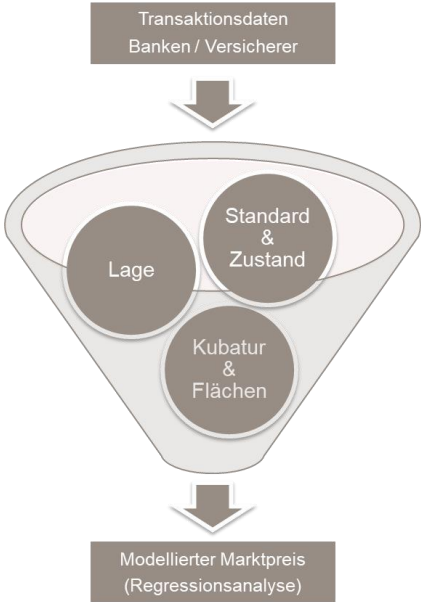
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD™

SVIT

1. Was ist der Verkehrswert?
2. Welche Faktoren bestimmen den Wert?
3. Welche Methoden berechnen den Wert?
4. Case Study: Wohnobjekt mit Erbfall
5. Resultierende Grundstücksgewinnsteuern

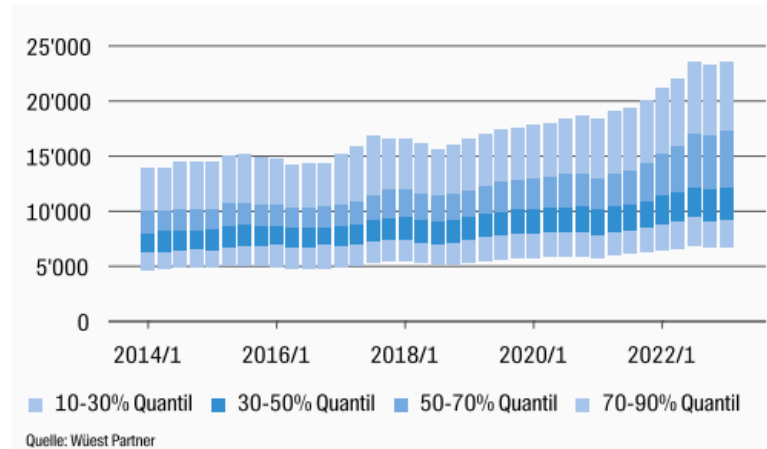
### **Anhang: Bewertungsmethoden**

# 4.1 HEDONISCHE MODELLE (WOHNEIGENTUM)



## 4.2 VERGLEICHSWERTE / TRANSAKTIONS DATEN

### Einfamilienhäuser: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m<sup>2</sup>), Horgen



	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
<b>2020/4</b>	5'950	8'140	10'500	13'400	18'600
<b>2021/1</b>	5'830	7'930	10'200	13'000	18'400
<b>2021/2</b>	5'990	8'160	10'500	13'500	19'100
<b>2021/3</b>	6'140	8'280	10'700	13'700	19'300
<b>2021/4</b>	6'350	8'550	11'000	14'400	20'000
<b>2022/1</b>	6'530	8'820	11'400	15'300	21'200
<b>2022/2</b>	6'660	9'050	11'800	16'000	22'100
<b>2022/3</b>	6'940	9'460	12'200	17'000	23'500
<b>2022/4</b>	6'750	9'170	12'000	16'900	23'300
<b>2023/1</b>	6'720	9'200	12'200	17'300	23'500

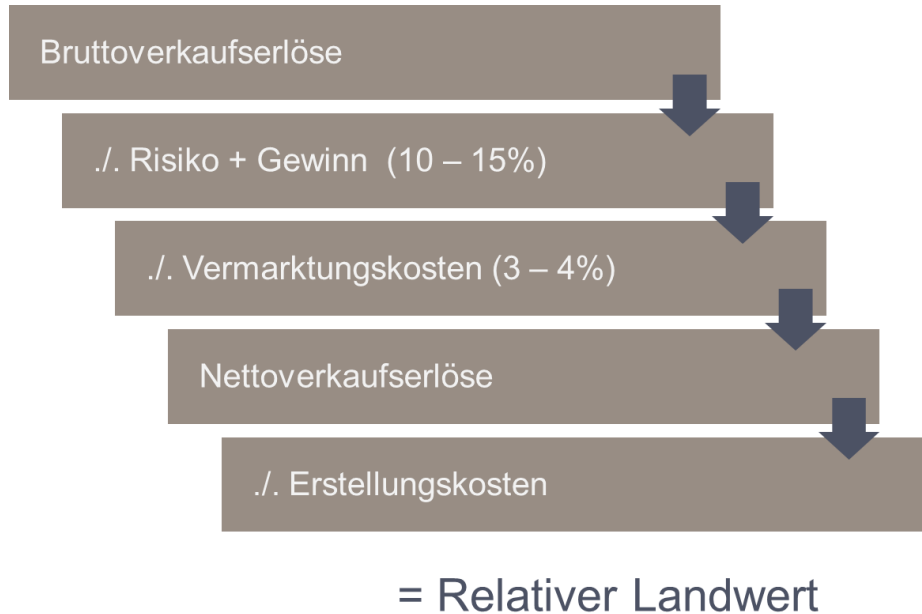
	Veränderungen zum Vorquartal (QOQ) und zum Vorjahr (YOY)				
	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
<b>QOQ</b>	-0.4%	0.3%	1.7%	2.4%	0.9%
<b>YOY</b>	2.9%	4.3%	7.0%	13.1%	10.8%



## 4.3 REALWERT (WOHNEIGENTUM)



## 4.5 RESIDUALWERT (RÜCKWÄRTSRECHNUNG)



## ANSPRECHPARTNER

---

### Immobilienakquisition



Stefan Schmid  
Leiter Akquisition Region Zürich  
044 914 17 30  
schmid@ginesta.ch



Jessica Ecknauer  
Beraterin Akquisition  
044 914 17 39  
ecknauer@ginesta.ch



Riccardo Fazzino  
Berater Akquisition  
044 728 82 05  
fazzino@ginesta.ch

### Schätzungsdesk



Stephanie Fischer  
Immobilienbewerterin  
044 914 10 34  
fischer@ginesta.ch