

# Wert einer Liegenschaft



Bauarena Event, 8. Juni 2022

*Ginesta*  
Immobilien

# Themen

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

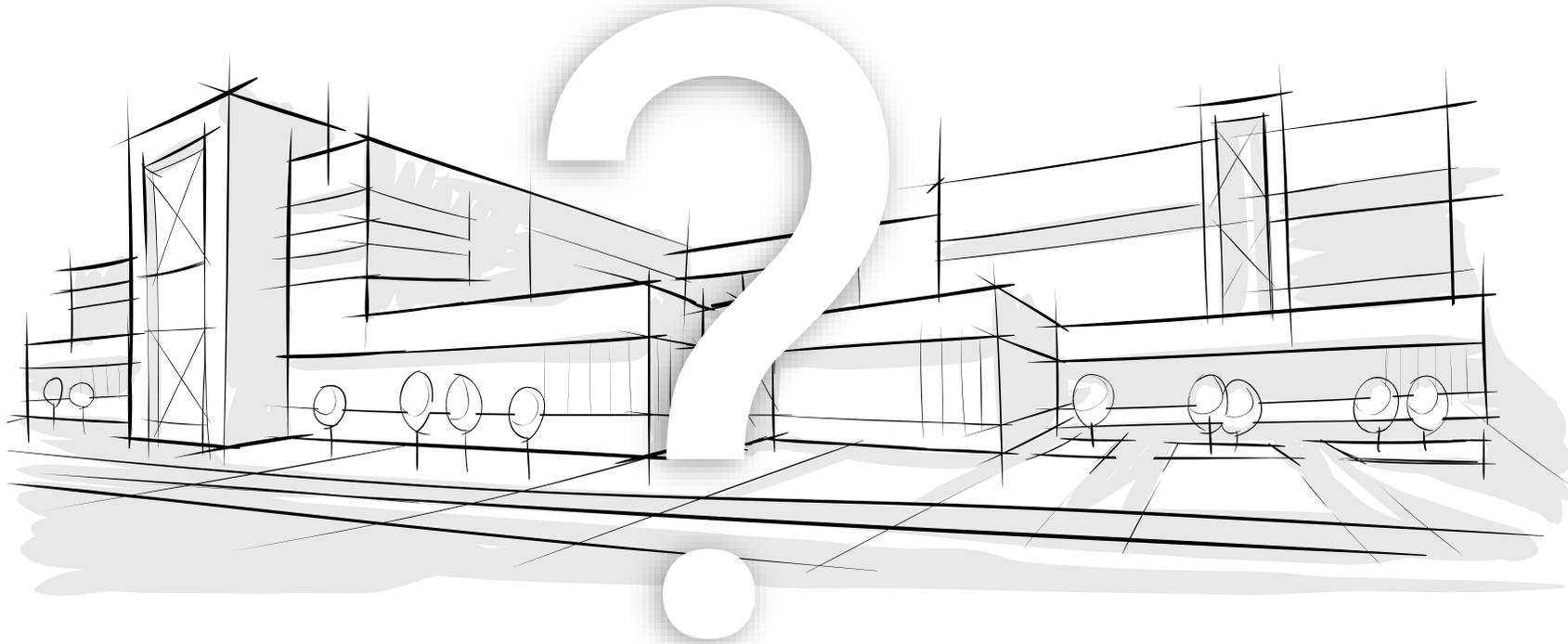
Anhang: Bewertungsmethoden

# Themen

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.

# Themen

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



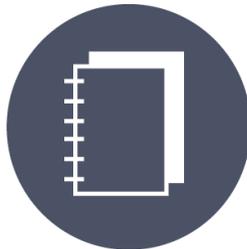
Lage



Art und Grösse



Energieeffizienz



Grundbucheinträge



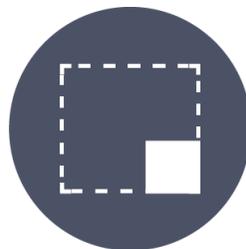
Erschliessungszustand



Zustand



Baujahr

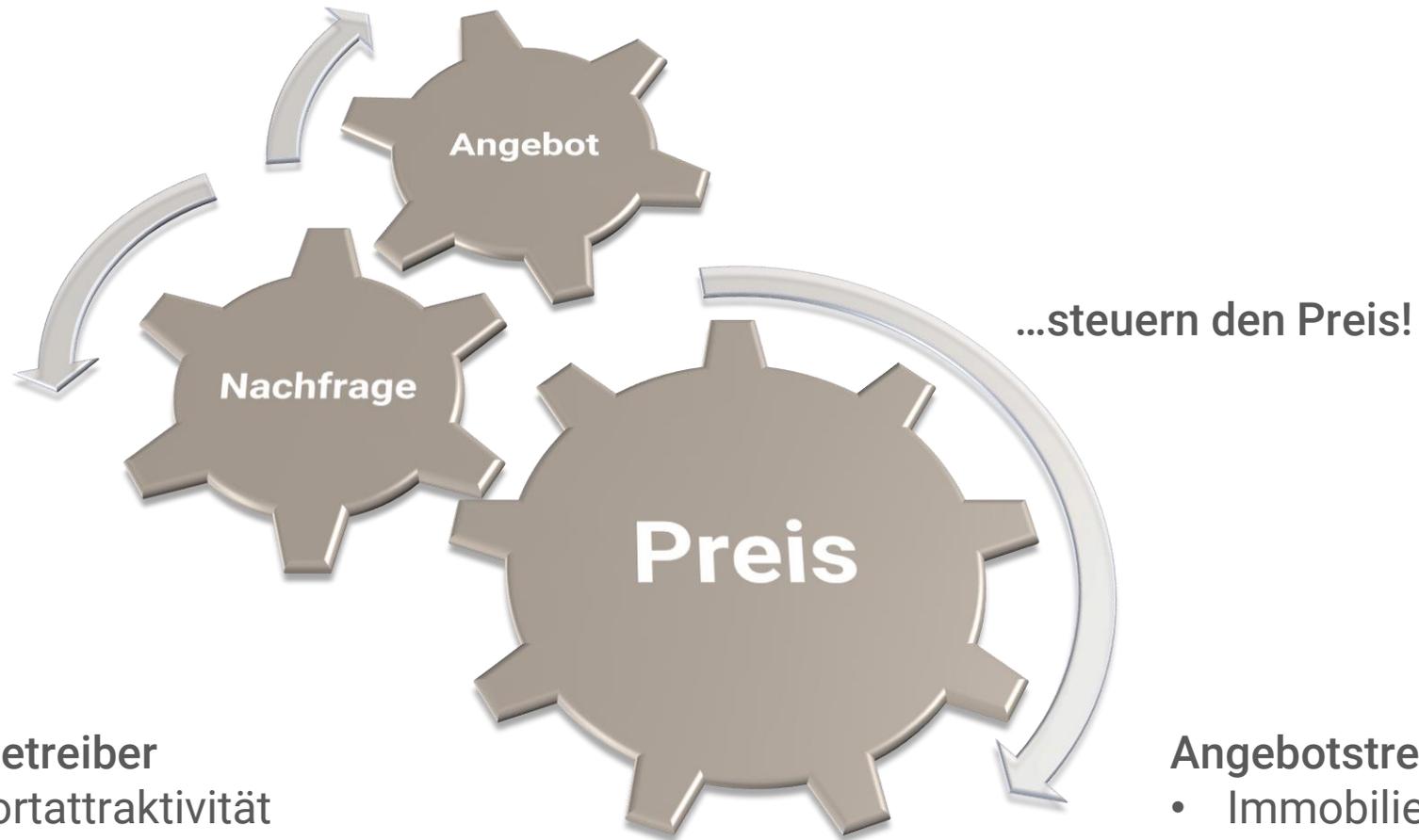


Ausbaumöglichkeiten



Nutzung und Inventar

## 2. Angebot und Nachfrage...



### Nachfragetreiber

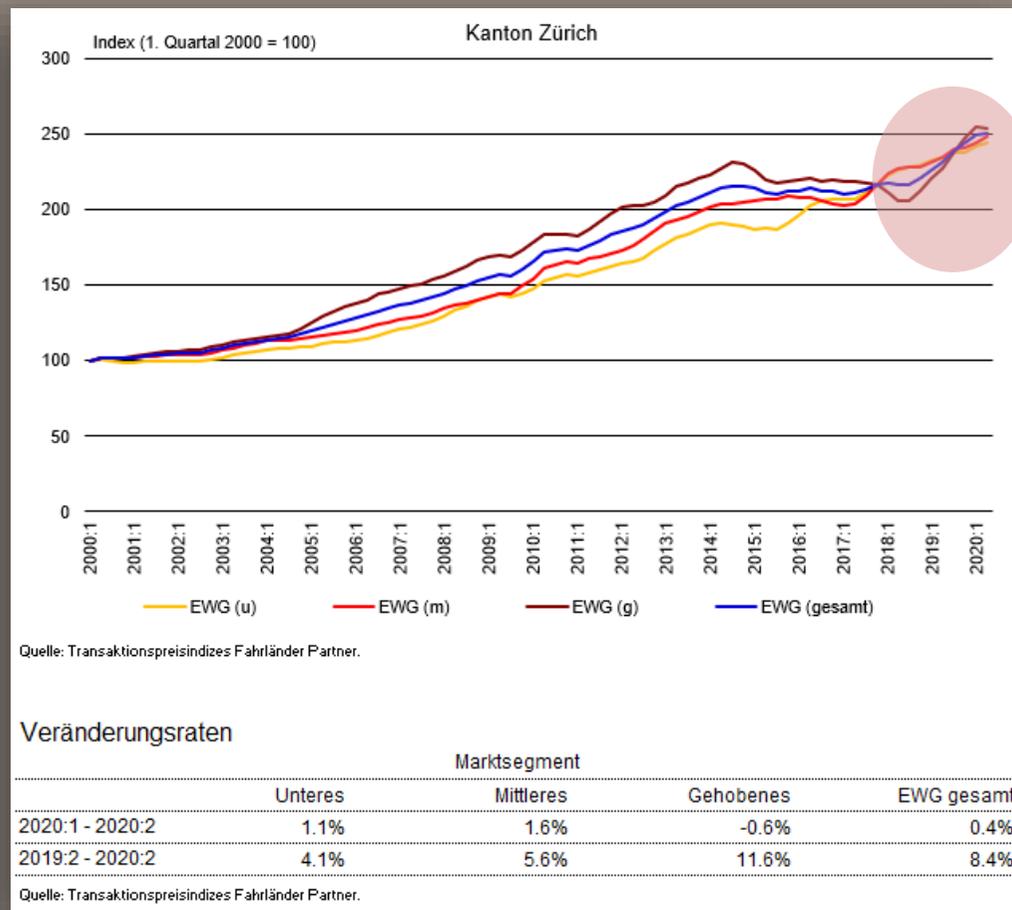
- Standortattraktivität
- Image der Region
- Steuerattraktivität
- Arbeitsplätze / Verkehrserschliessung
- u.v.m.

### Angebotstreiber

- Immobilienbestand
- Baulandreserven
- Bautätigkeit
- Leerstände
- u.v.m

# 2. Aktuelle Preisentwicklung / Corona

## Transaktionspreise Eigentumswohnungen Kt. ZH



# Themen

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 & Betriebsliegenschaften		X		X		
Spezialliegenschaften ohne Transaktionsdaten			X	X	X	X

# Themen

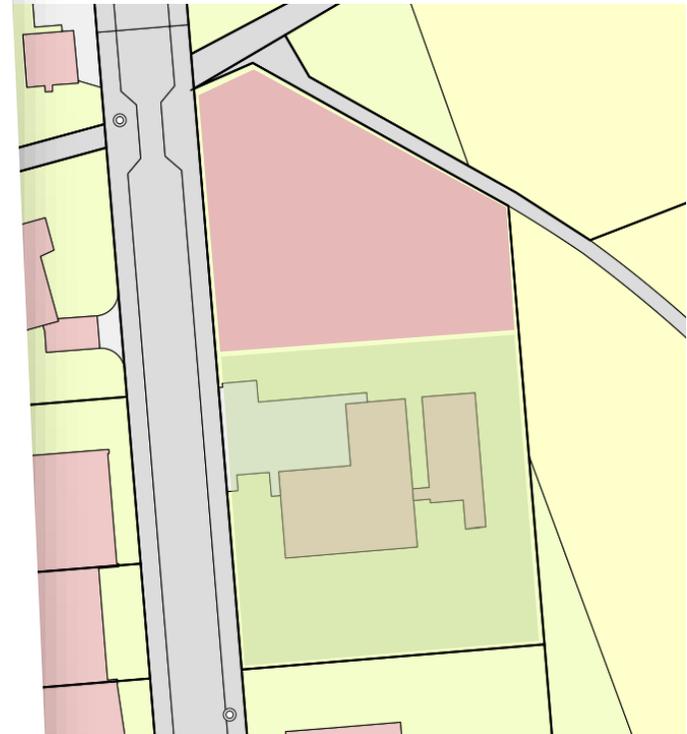
1. Was ist der Verkehrswert?
2. Welche Faktoren bestimmen den Wert?
3. Welche Methoden berechnen den Wert?
- 4. Case Study: Wohnobjekt mit Erbfall**
5. Resultierende Grundstücksgewinnsteuern

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

## Bewertungsprobleme

Vorhandenes «Schätzungsgutachten» einer renommierten Institution

- **Lageklasse / Fortführungswert** **CHF 1.4 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

## Hedonische Bewertung von Wüest Partner

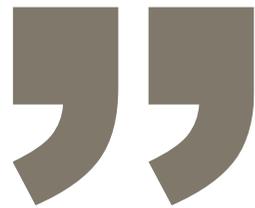
- **Hedonische Bewertung (Haus ohne Ausnutzungsreserve)** **CHF 1.4 Mio.**
- Preisspanne 1.2 bis 1.6 Mio.

# 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)

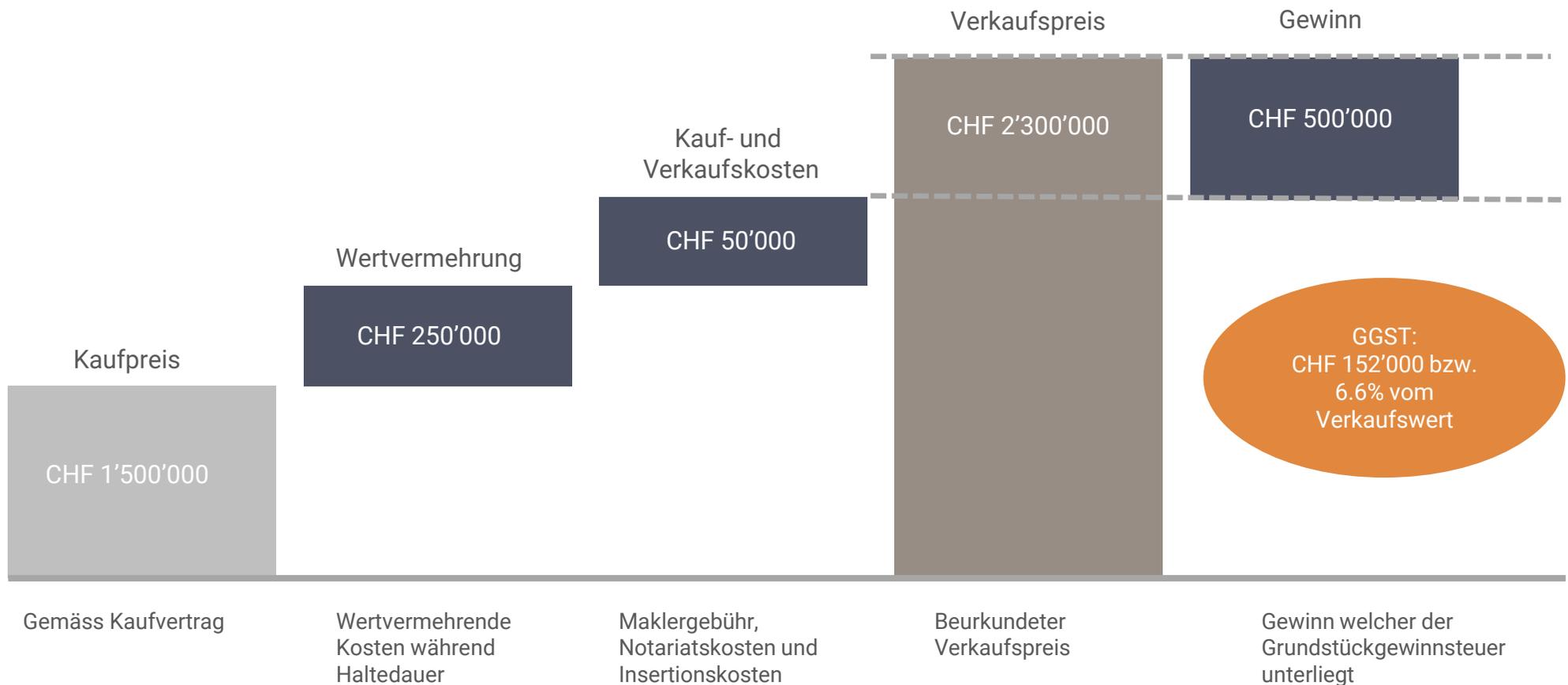
# Themen

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

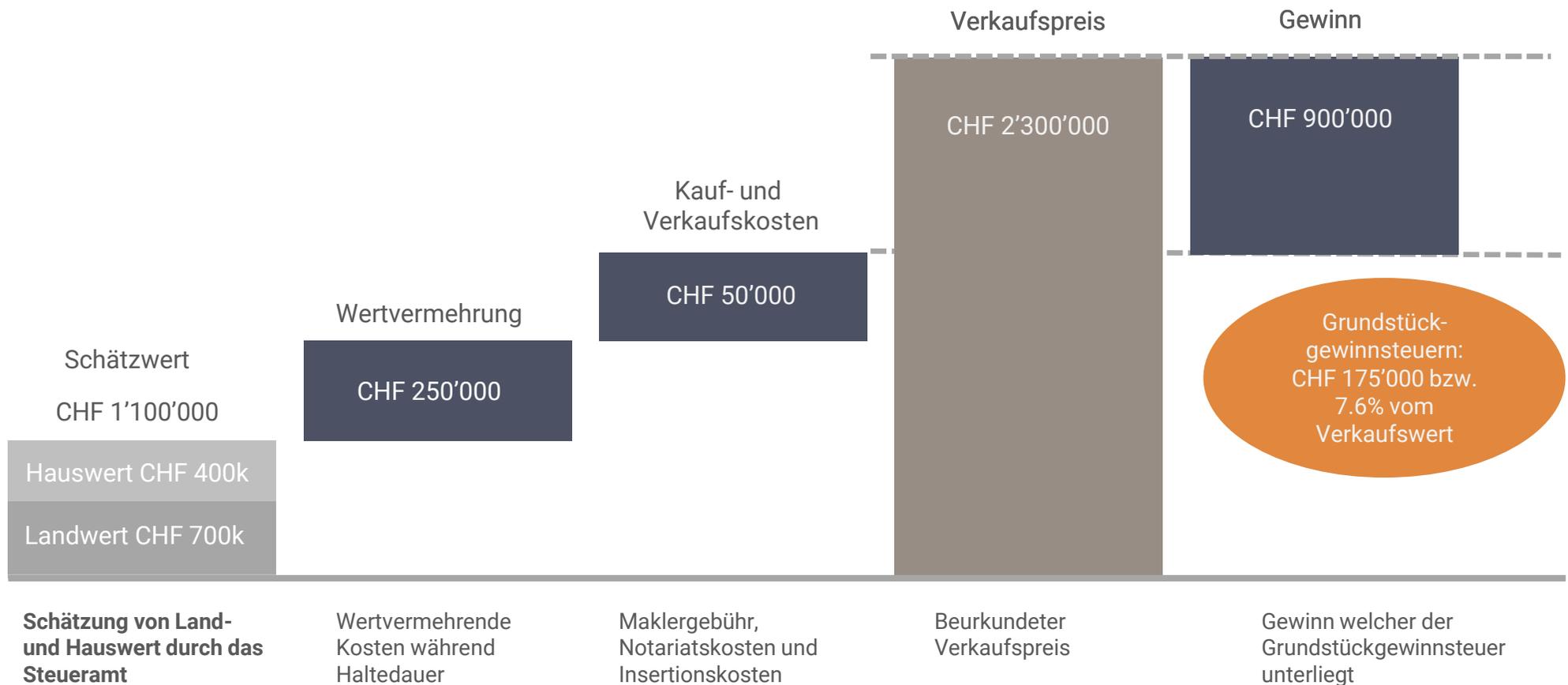
# 5. Grundstückgewinnsteuern (GGST)

Haltdauer 10 Jahre, Kanton Zürich



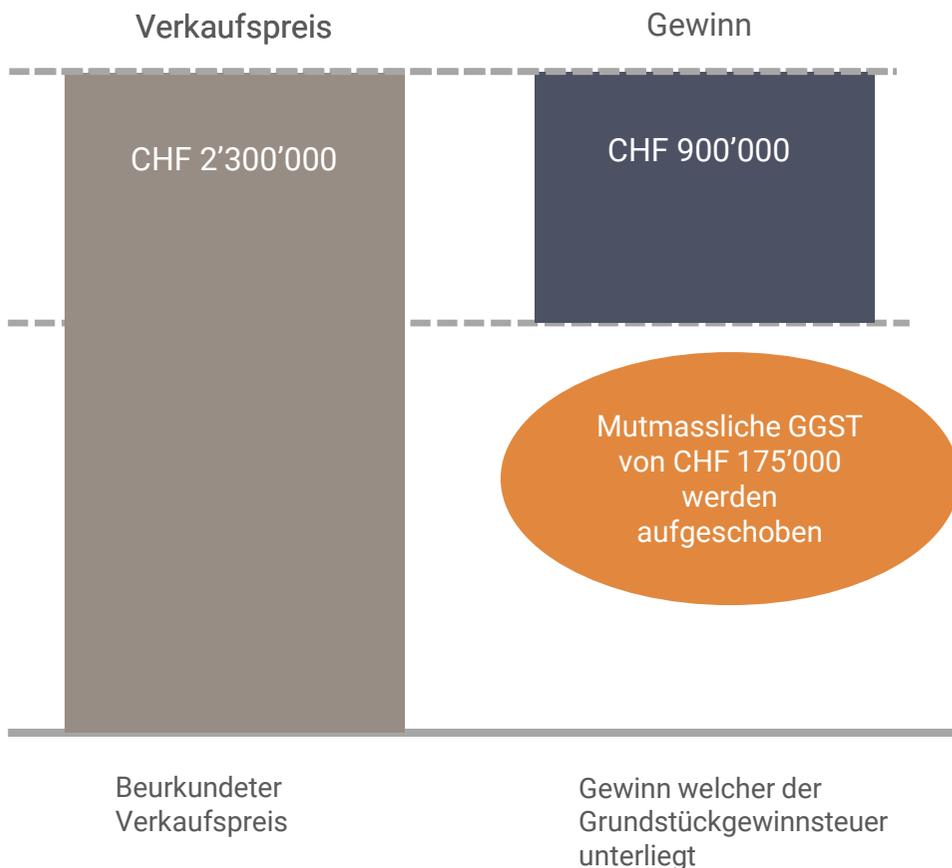
# 5. Grundstücksgewinnsteuern (GGST)

Haltdauer mehr als 20 Jahre, Kanton Zürich



# 5. Grundstückgewinnsteuern (GGST)

Haltedauer mehr als 20 Jahre, Kanton Zürich, Übernahme durch Wittwe



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.

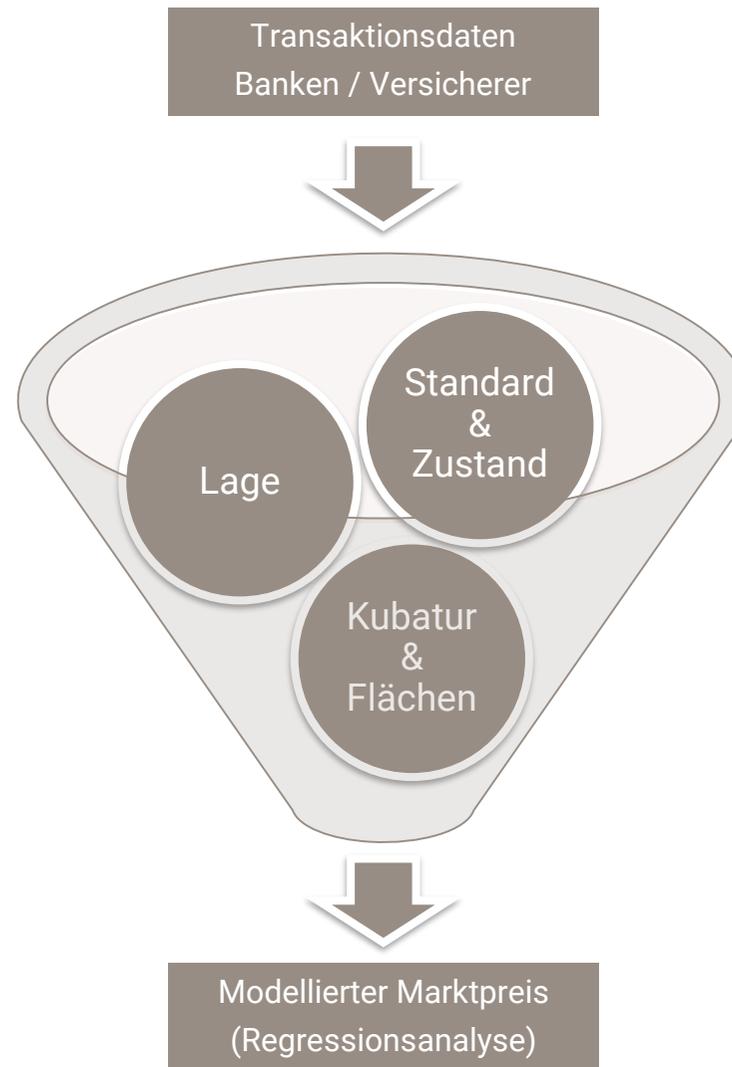
Usanz: Die mutmassliche GGST wird zu 40 – 60 % am Kaufpreis angerechnet, d. h. der Verkehrs-/ Übernahmewert wird um die mutmassliche GGST reduziert.

# Themen

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

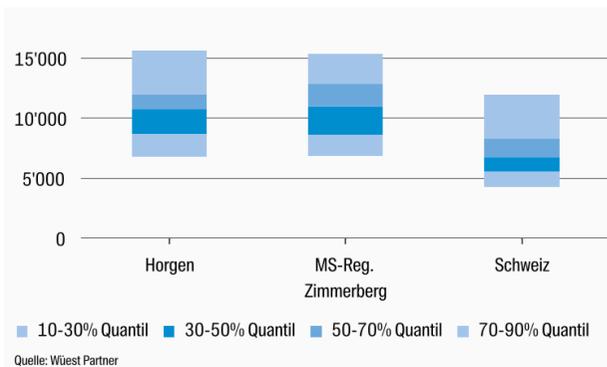
Anhang: Bewertungsmethoden

# 4.1 Hedonische Modelle (Wohneigentum)



# 4.2 Vergleichswerte / Transaktionsdaten

Eigentumswohnungen: Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m<sup>2</sup>)



	Horgen	MS-Reg. Zimmerbe.	Schweiz
<b>90% Quantil</b>	15'600	15'300	11'900
<b>70% Quantil</b>	12'000	12'900	8'330
<b>50% Quantil</b>	10'800	11'000	6'770
<b>30% Quantil</b>	8'740	8'680	5'630
<b>10% Quantil</b>	6'810	6'890	4'330

# 4.3 Realwert (Wohneigentum)



BKP 0: Grundstück / Landwert



BKP 1: Vorbereitungsaufgaben



BKP 2: Gebäude



BKP 4: Umgebung



BKP 5: Baunebenkosten



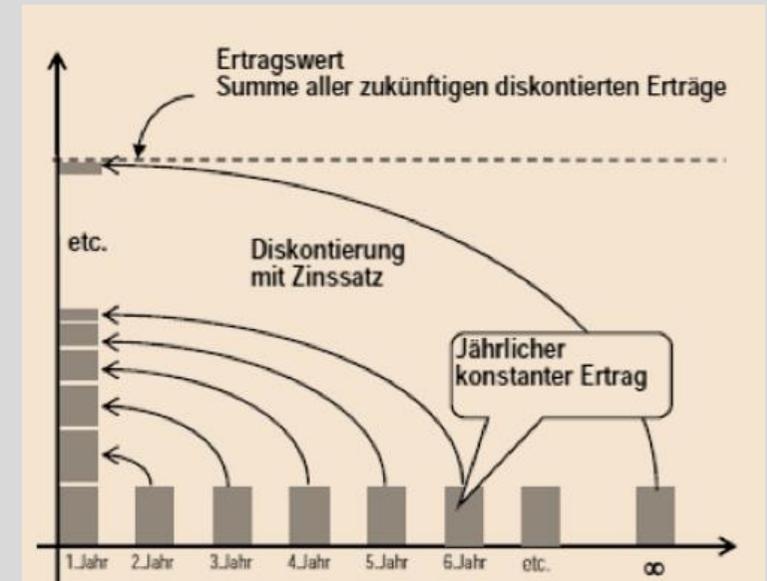
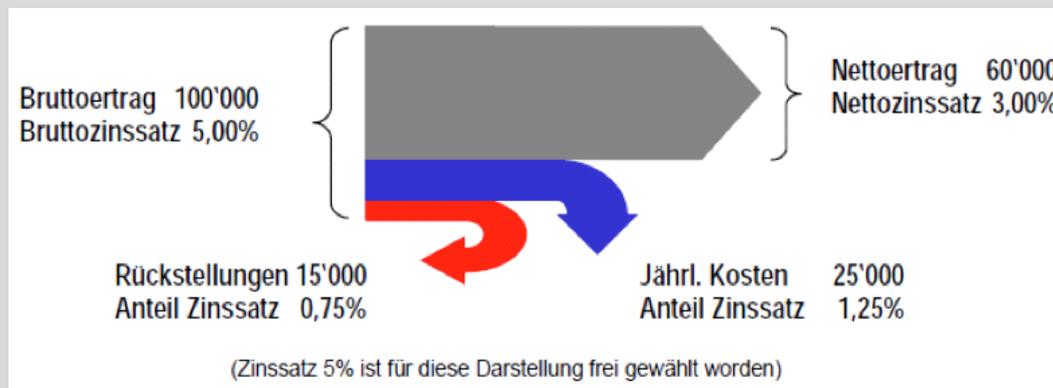
./. Altersentwertung



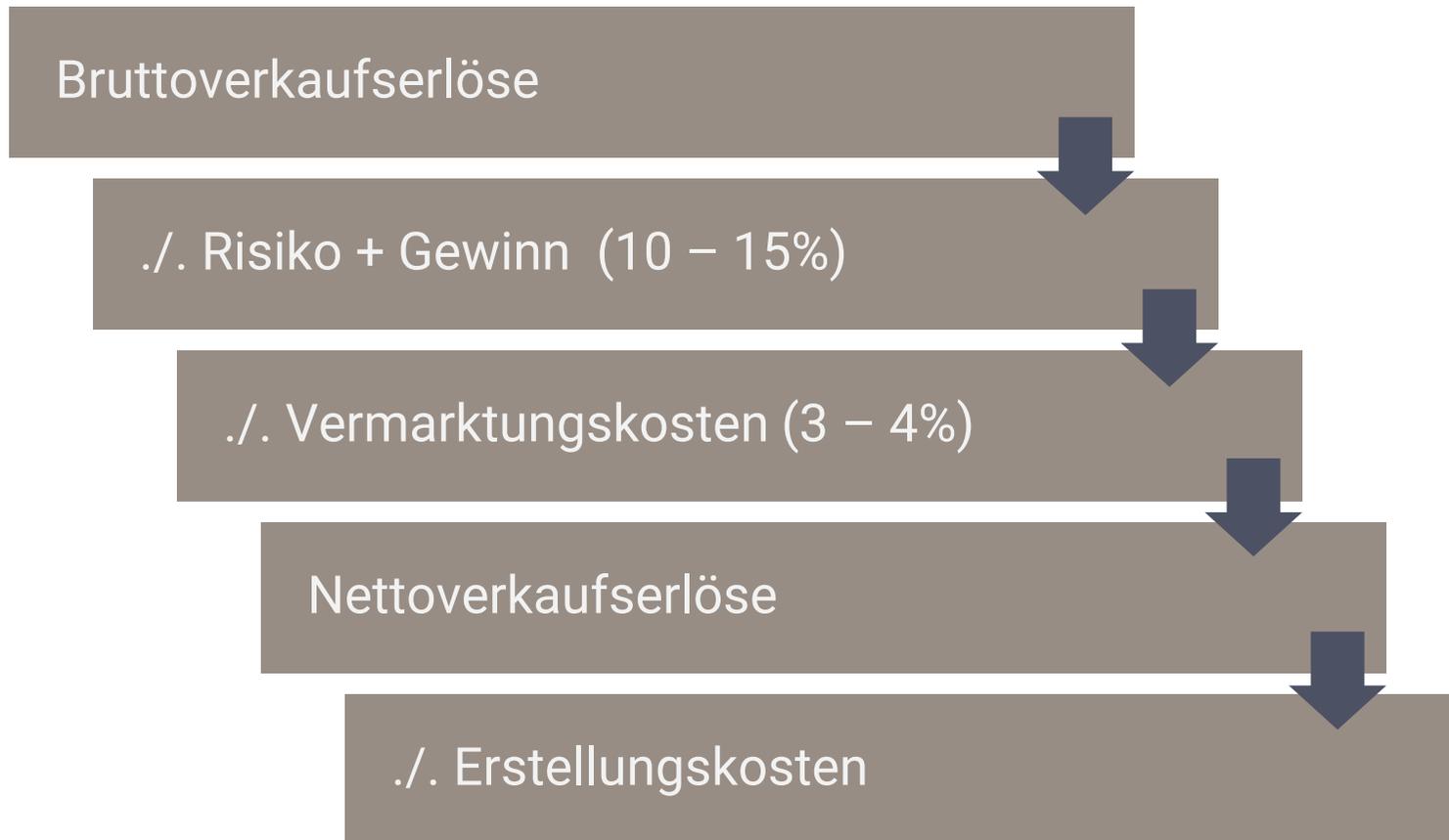
Realwert (oder Zeit-/Zustandswert)



# 4.4 Ertragswert / Discounted Cash Flow



## 4.5 Residualwert (Rückwärtsrechnung)



**= Relativer Landwert**

Herzlichen Dank. Ihre Fragen?



*Ginesta*  
Immobilien

# Ihre Ansprechpartner:

## Immobilienverkauf



Philippe Frei  
Leiter Vermarktung Region Zürich  
Obere Wiltisgasse 52  
8700 Küsnacht  
044 914 17 29  
frei@ginesta.ch



Stefanie Bigler  
Leiterin Vermarktung Zürich Nord  
Franklinstrasse 27  
8050 Zürich Oerlikon  
044 914 10 61  
bigler@ginesta.ch



Sarina Candinas  
Leiterin Vermarktung Horgen  
Lindenstrasse 3  
8810 Horgen  
044 728 82 07  
candinas@ginesta.ch



Sascha Ginesta  
Partner, Leiter Vermarktung  
Graubünden  
Aquasanastrasse 8  
7000 Chur  
081 254 37 70  
mader@ginesta.ch

## Bewerten von Immobilien



Cédric Hochueli  
Leiter Schätzungsdesk  
044 914 17 09  
hochuli@ginesta.ch

# Immobilien | Werte | Leben

Ginesta Immobilien verkauft, vermietet, bewertet und bewirtschaftet Immobilien. Wir sind international vernetzt, national tätig und lokal verankert. Unser 52-köpfiges Team verfügt über ein grosses Expertenwissen, schöpft aus einer jahrzehntelangen Erfahrung und bietet unseren Kunden einen umfassenden Service in allem, was mit Immobilien zu tun hat.

GINESTA IMMOBILIEN AG

[www.ginesta.ch](http://www.ginesta.ch)  
[verkauf@ginesta.ch](mailto:verkauf@ginesta.ch)  
+41 44 910 77 33

STANDORTE

Küsnacht  
Horgen  
Zürich Nord  
Chur  
St. Moritz

*Ginesta*  
Immobilien