

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

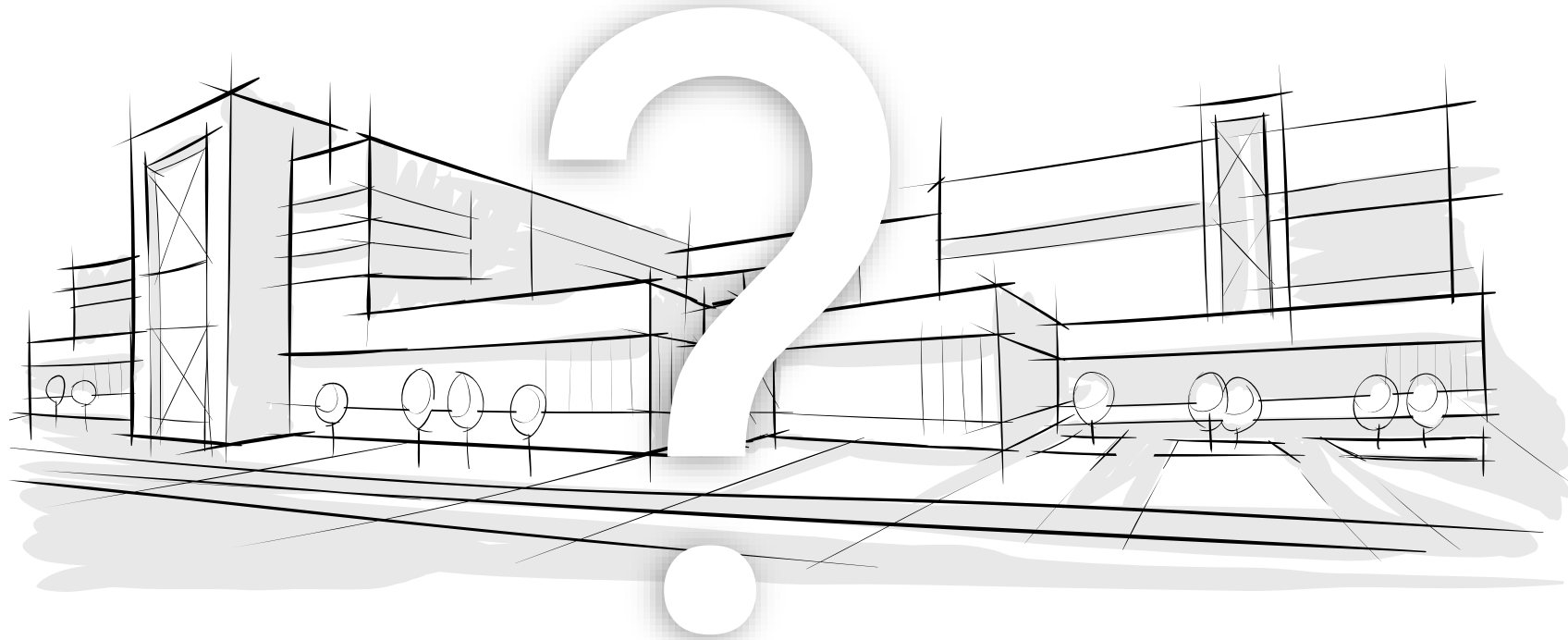
Anhang: Bewertungsmethoden

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?



Belehnungswert 

Liebhaberwert 

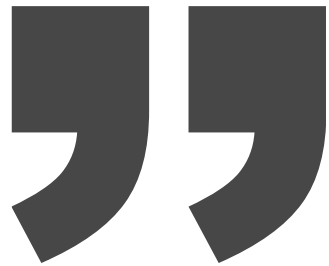
Residualwert 

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



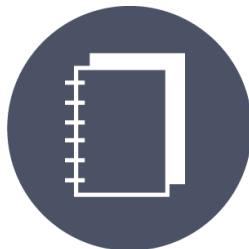
Lage



Art und Grösse



Energieeffizienz



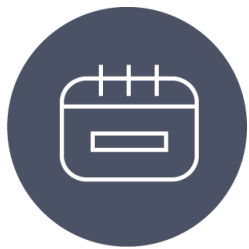
Grundbucheinträge



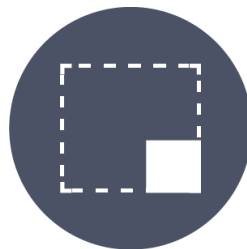
Erschliessungszustand



Zustand



Baujahr

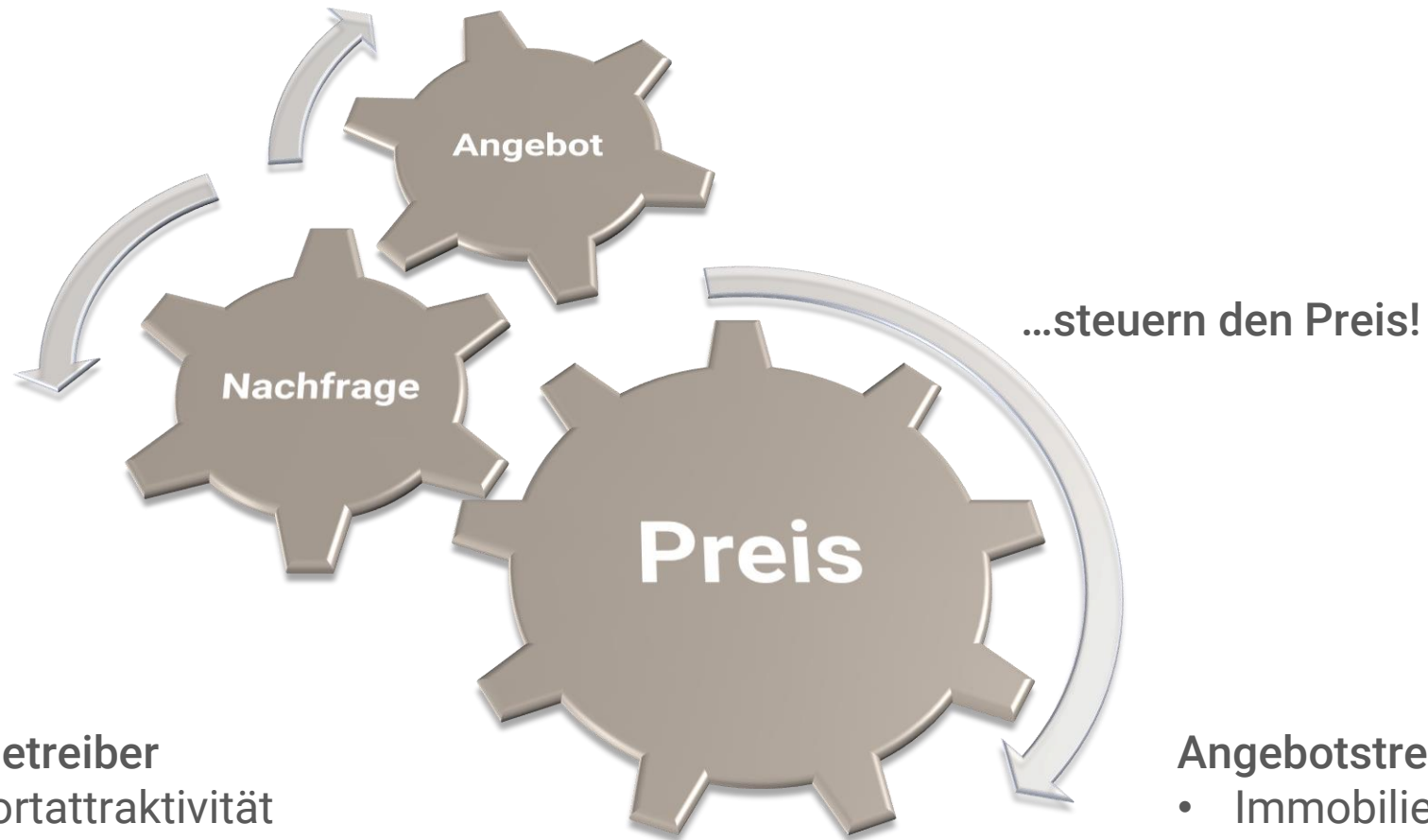


Ausbaumöglichkeiten



Nutzung und Inventar

2. Angebot und Nachfrage...



Nachfragetreiber

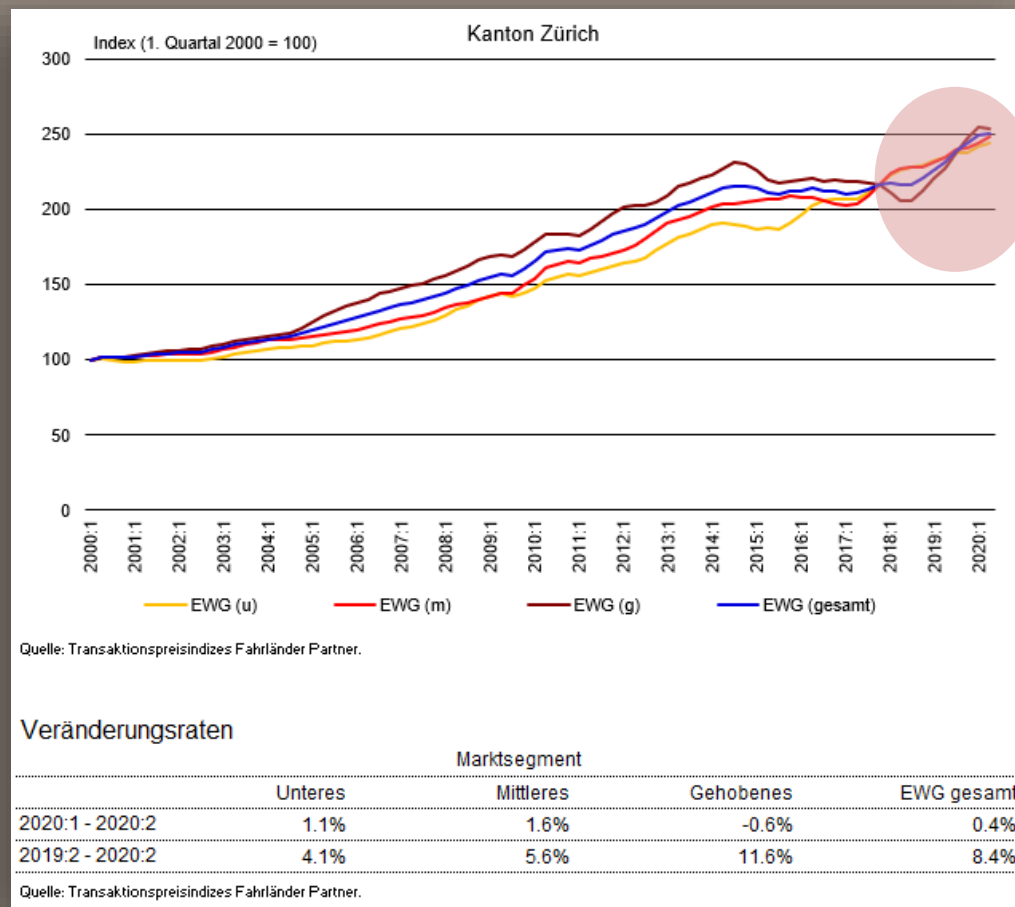
- Standortattraktivität
- Image der Region
- Steuerattraktivität
- Arbeitsplätze / Verkehrserschliessung
- u.v.m.

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

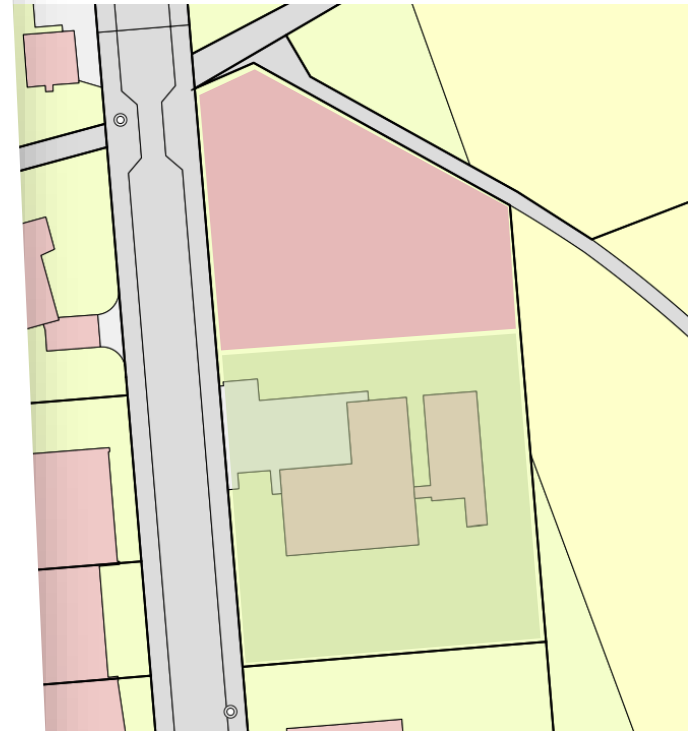
1. Was ist der Verkehrswert?
2. Welche Faktoren bestimmen den Wert?
3. Welche Methoden berechnen den Wert?
- 4. Case Study: Wohnobjekt mit Erbfall**
5. Resultierende Grundstücksgewinnsteuern

Anhang: Bewertungsmethoden

4. Case Study

Ausgangslage

Objekt	Wohnhaus Zürcher Oberland
Baujahr / Zustand	80er Jahre, Zustand
Grundstück	1'200 m ²
Zone	W2/40 %
Denkmalschutz	Nicht vorhanden
Wohnfläche	230 m ² vorhanden / 465 m ² möglich
Kubatur	1'000 m ³
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 m² Umschwung **CHF 1.45 Mio.**
- Bewertung der Landreserve von 600 m² **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)

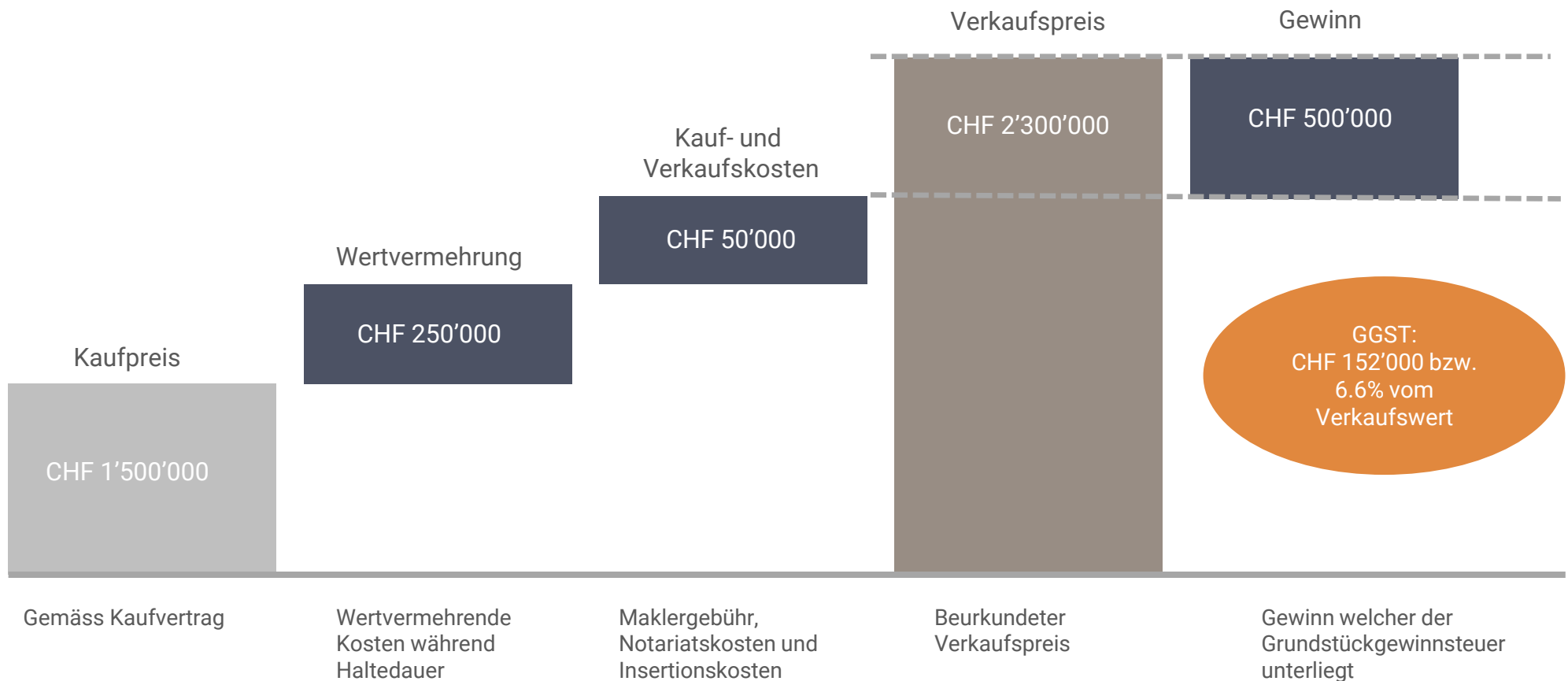
Themen

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

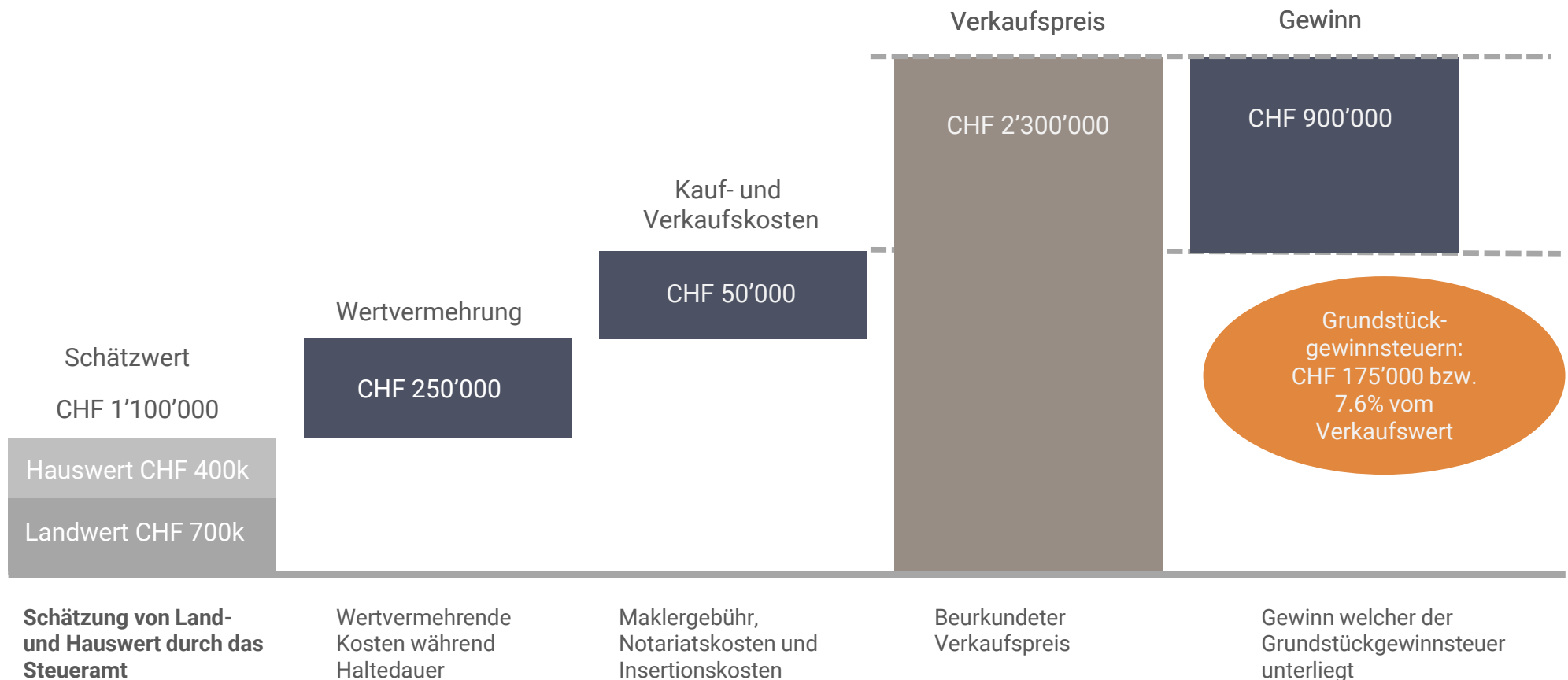
5. Grundstückgewinnsteuern (GGST)

Haltdauer 10 Jahre, Kanton Zürich



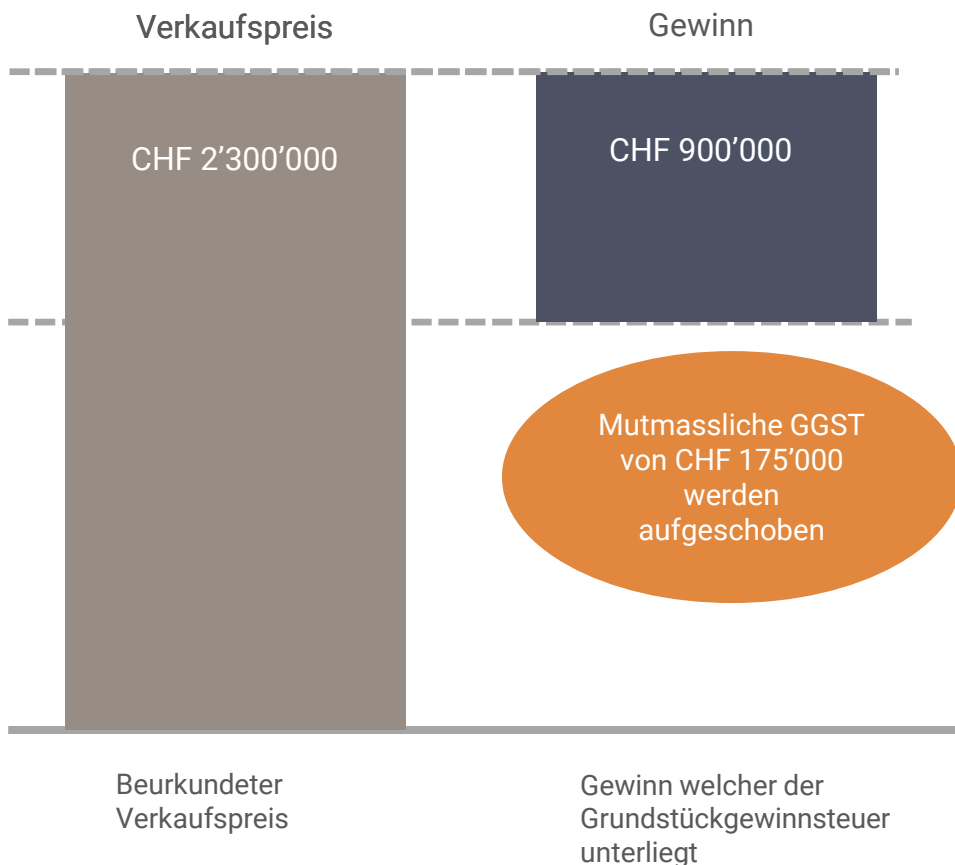
5. Grundstücksgewinnsteuern (GGST)

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.

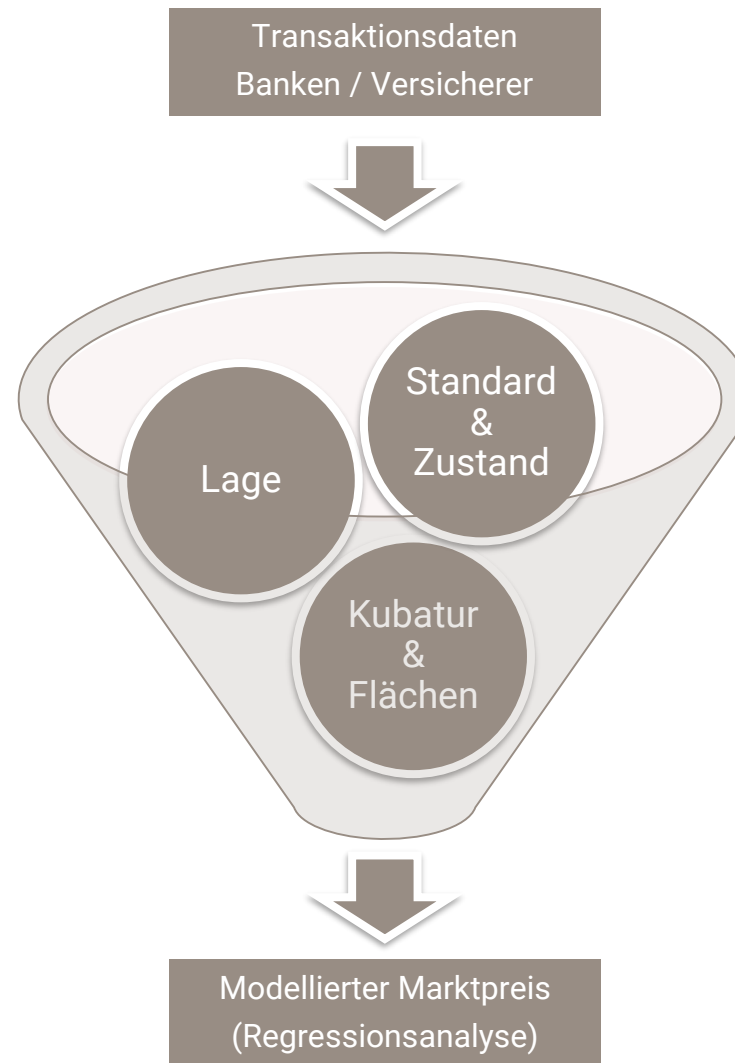
Usanz: Die mutmassliche GGST wird zu 40 – 60 % am Kaufpreis angerechnet, d. h. der Verkehrs-/ Übernahmewert wird um die mutmassliche GGST reduziert.

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

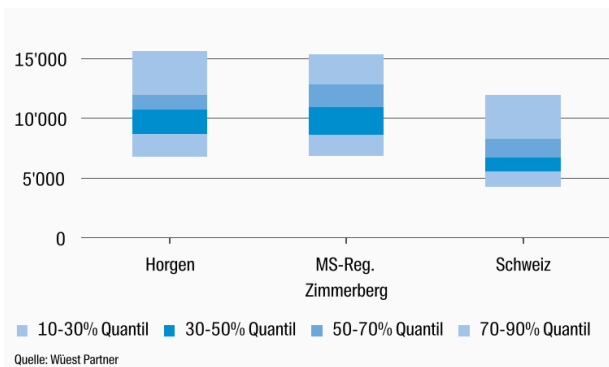
Anhang: Bewertungsmethoden

4.1 Hedonische Modelle (Wohneigentum)



4.2 Vergleichswerte / Transaktionsdaten

Eigentumswohnungen: Preisspektren (Kaufpreis in CHF pro m²)



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



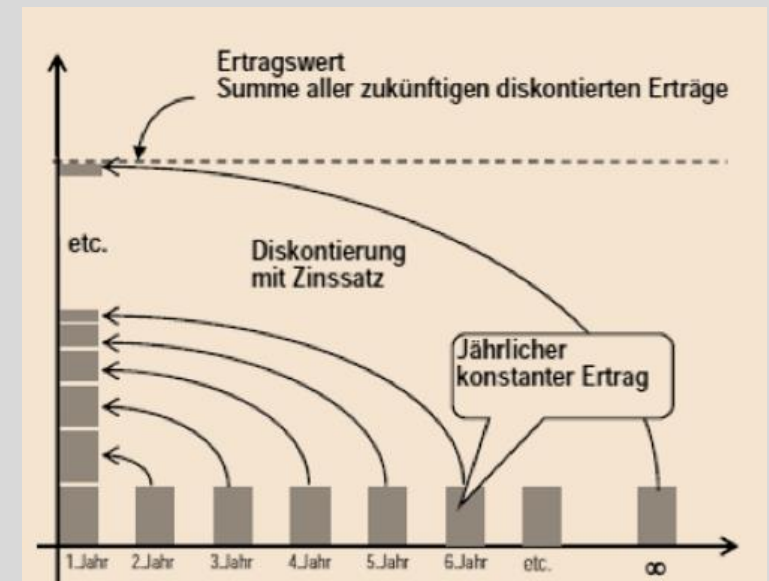
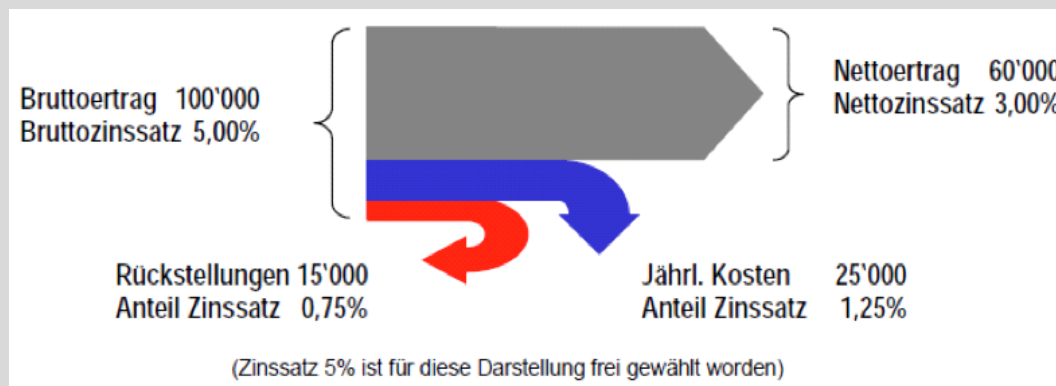
./. Altersentwertung



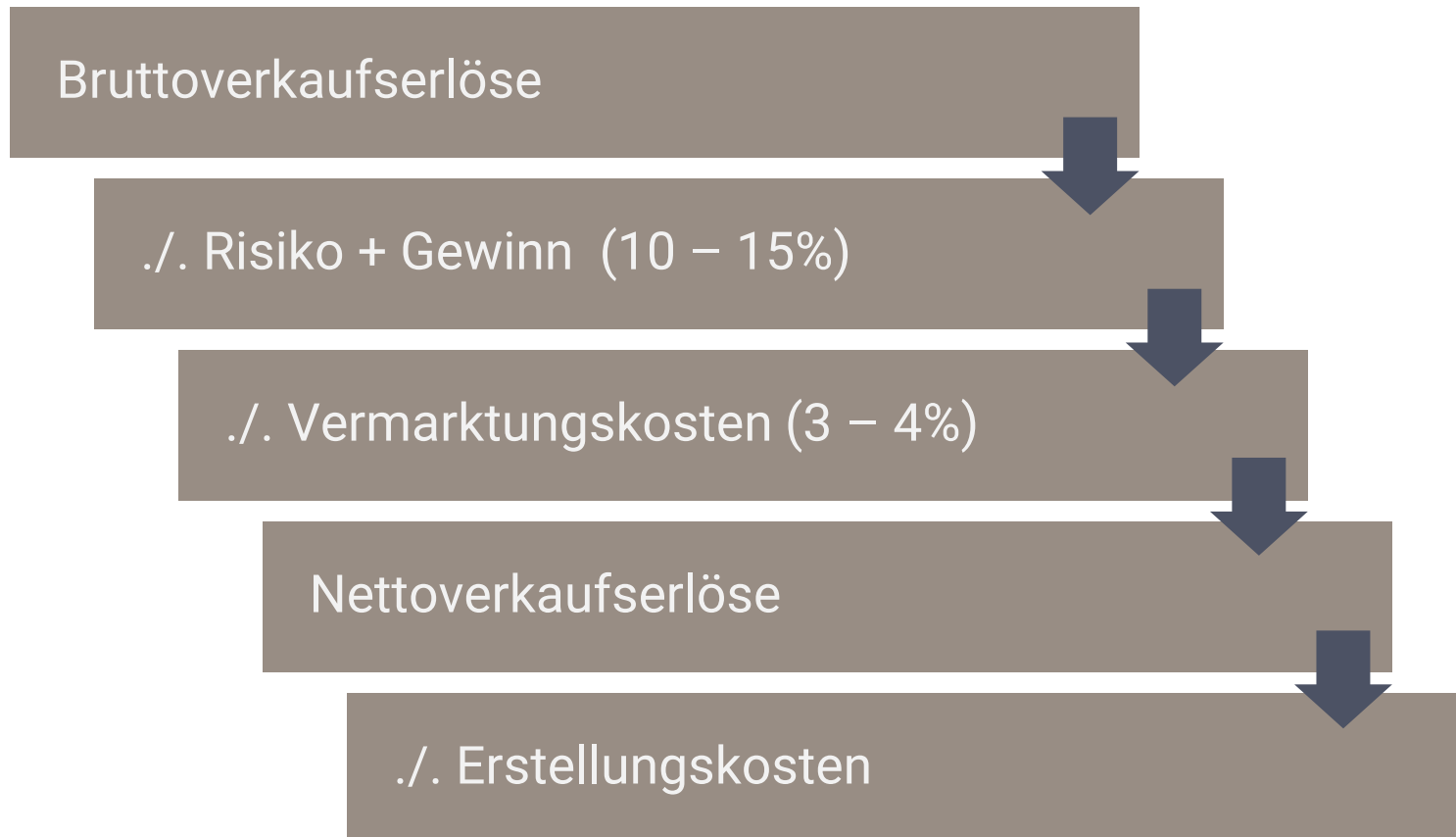
Realwert (oder Zeit-/Zustandswert)



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
verkauf@ginesta.ch
+41 44 910 77 33

STANDORTE

Küsnacht
Horgen
Zürich Nord
Chur
St. Moritz

Ginesta
Immobilien