
Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen (GSV)

vom 26. Mai 2010 (Stand 1. Januar 2023)

Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden,

gestützt auf Art. 152 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000¹⁾ und Art. 235a des Gesetzes vom 27. April 1969 über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches²⁾,

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

(1.)

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

¹⁾ Diese Verordnung gilt für die amtlichen Grundstückschätzungen zum Zweck der Steuerveranlagung sowie für die amtlichen Schätzungen gemäss dem EG zum ZGB und die landwirtschaftlichen Schätzungen gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht³⁾.

Art. 2 Gegenstand der Schätzung

¹⁾ Gegenstand der Schätzung sind:

- a) Grundstücke nach Art. 655 ZGB⁴⁾;
- b) Alprechte und Nutzungsrechte des kantonalen Rechts;
- c) selbständige Rechte und Gebäude, die nicht unter lit. a fallen.

²⁾ Nicht geschätzt werden Verkehrsflächen und Gewässer. Öffentliche Bauten und Anlagen können geschätzt werden.

¹⁾ StG (bGS [621.11](#))

²⁾ EG zum ZGB (bGS [211.1](#))

³⁾ BGG (SR [211.412.11](#))

⁴⁾ SR [210](#)

* vgl. Änderungstabelle am Schluss des Erlasses

Art. 3 Schätzungsobjekte

¹ Für die Schätzung wird zwischen allgemeinen (nicht landwirtschaftlichen) und landwirtschaftlichen Grundstücken unterschieden.

² Landwirtschaftliche Grundstücke sind solche, die in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht²⁾ fallen.

³ Landwirtschaftliche Grundstücke oder Teile davon, werden zum Verkehrswert geschätzt, wenn sie einem Gewerbe mit nichtlandwirtschaftlichem Charakter dienen.

Art. 4 Grundlagen der Schätzung

¹ Bestand und Umfang des Schätzungsobjektes richten sich nach den Eintragungen im Grundbuch und den tatsächlichen Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Schätzung.

² Bei der Schätzung sind alle wirtschaftlich mit dem Grundstück verbundenen Nutzungen, Rechte und Lasten, die den Wert beeinflussen, zu berücksichtigen.

³ Die Grundpfandrechte sind nicht zu berücksichtigen.

Art. 5 Gesamt- und Einzelschätzung

¹ Mehrere Grundstücke eines Eigentümers oder einer Eigentümerin, die wirtschaftlich eine Einheit bilden, sind als Gesamtheit zu schätzen.

² Teile eines Grundstückes sind einzeln zu schätzen, wenn sie einzeln verpfändet sind, Einzelpfandrechte vorgesehen werden oder eine Einzelschätzung aus anderen Gründen geboten ist.

Art. 6 Neuschätzung von Amtes wegen

¹ Jedes Grundstück wird mindestens alle zehn Jahre von Amtes wegen gebührenfrei neu geschätzt.

² Eine Neuschätzung für ein einzelnes Grundstück ist vorzunehmen:

- a) wenn das Grundbuchamt oder die Kantonale Steuerverwaltung feststellt, dass eine Schätzung in erheblichem Mass überholt ist;
- b) bei Neu-, Um- und Anbauten;

²⁾ BGGB (SR [211.412.11](#))

- c) im Auftrag einer Amtsstelle, sofern diese einen Entscheid gestützt auf die Schätzung zu fällen hat;
- d) bei Vorausschätzungen nach Art. 87 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht¹⁾.

³ Der Regierungsrat kann aus besonderen Gründen eine Neuschätzung aller oder bestimmter Grundstücke anordnen. Besondere Gründe können beispielsweise die Schätzung von Gebäuden in Gefahrenzonen sowie Zonenplanänderungen oder markt- und volkswirtschaftliche Veränderungen sein.

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Anpassung oder die Bereinigung von Schätzungen nach Art. 22. *

Art. 7 Neuschätzung auf Antrag

¹ Der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin kann beim zuständigen Grundbuchamt eine Neuschätzung auf eigene Kosten beantragen.

² Die Gebühr bemisst sich nach Art. 20 des Gesetzes über die Verwaltungspflege²⁾. Sie wird vom Grundbuchamt in Rechnung gestellt.

II. Schätzwerte

(2.)

Art. 8 Ermittlung der Schätzwerte

¹ Bei der Schätzung werden folgende Werte eines Grundstückes ermittelt:

- a) der Verkehrswert;
- b) der Realwert;
- c) der Ertragswert;
- d) der Mietwert.

² Bei landwirtschaftlichen Grundstücken werden ermittelt:

- a) die Werte nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht³⁾;
- b) die Belastungsgrenze;
- c) * der Mietwert für nichtlandwirtschaftliche Anlagen und Gebäude.

¹⁾ BGBB (SR [211.412.11](#))

²⁾ VRPG (bGS [143.1](#))

³⁾ BGBB (SR [211.412.11](#))

Art. 9 Verkehrswert

¹ Der Verkehrswert eines Grundstückes entspricht dem Marktwert und wird aus der Gesamtheit aller wertbildenden Faktoren wie Land- und Bauwert, rechtlichen Gegebenheiten, Nutzungsmöglichkeiten, tatsächlichen Eigenschaften, Lage und Beschaffenheit berechnet.

² Der Verkehrswert wird in der Regel aus dem Ertrags- und dem Realwert bestimmt. Wegleitend ist das Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG). *

Art. 10 Realwert

¹ Der Realwert eines Grundstückes setzt sich zusammen aus dem Wert des Landes, dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen, den Kosten für Umgebungsarbeiten sowie den Baunebenkosten.

² Ein Flächenanteil, der das übliche Mass eines zonenkonformen Landbedarfes für die baulichen Anlagen übersteigt und ohne Beeinträchtigung des Grundstückwertes abgetrennt und überbaut werden kann, ist nicht in die Realwertberechnung einzubeziehen. Er ist gesondert zu bewerten.

³ Der Zeitwert baulicher Anlagen entspricht dem Neubauwert abzüglich eines der Altersentwertung und der technischen Entwertung entsprechenden Minderwertes. Dabei ist ein ungenügender oder überdurchschnittlicher Unterhalt zu berücksichtigen.

Art. 11 Ertragswert allgemeiner Grundstücke

¹ Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert des Grundstückes. Bei der Berechnung sind eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals sowie die Unterhalts- und Betriebskosten für das Grundstück zu berücksichtigen.

² Der Basiszinssatz für die Kapitalisierung wird vom Regierungsrat aufgrund des Referenz-Zinssatzes des Bundes festgelegt. Er wird jährlich im vierten Quartal überprüft und gegebenenfalls auf das folgende Jahr hin angepasst. *

³ Die Grundstücksschätzungsbehörde bestimmt die weiteren Elemente des Kapitalisierungssatzes. *

Art. 12 Ertragswert landwirtschaftlicher Grundstücke

¹ Landwirtschaftliche Grundstücke werden nach den Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über das bäuerliche Bodenrecht bewertet.

² Der Ertragswert ist um Verkehrswertzuschläge für anders genutzte Teile des Grundstückes zu erhöhen.

Art. 13 Mietwert

¹ Der Mietwert entspricht einer Marktmiete, welche als Miet- oder Pachtertrag erzielt werden kann.

² Für die Berechnung sind insbesondere das ortsübliche Mietzinsniveau sowie die wertbildenden Faktoren wie Lage, Bauzone, Gebäudegrösse, Beschaffenheit, Ausbaustandard und Umschwung der Liegenschaft sowie die darauf einwirkenden Immissionen zu berücksichtigen.

III. Organisation

(3.)

Art. 14 Departement Finanzen

¹ Das Departement Finanzen beaufsichtigt das Schätzungswesen und kann Weisungen für einen einheitlichen Vollzug erlassen.

² Die Grundstücksschätzungsbehörde ist eine Organisationseinheit im Sinne von Art. 27 des Organisationsgesetzes¹⁾ und ist dem Departement Finanzen unterstellt.

Art. 15 Grundstücksschätzungsbehörde

¹ Die Grundstücksschätzungsbehörde nimmt die Schätzungen vor. Sie setzt sich zusammen aus der Leitung und den Schätzungskommissionen.

² Der Regierungsrat bestimmt den Leiter oder die Leiterin und das Departement Finanzen die weiteren Schätzer und Schätzerinnen des Kantons.

³ Eine Schätzungskommission besteht in der Regel aus je einem Schätzer oder einer Schätzerin des Kantons und der Gemeinde. Das kantonale Mitglied leitet die Kommission.

⁴ Die Schätzer und Schätzerinnen des Kantons sind sach- und baufachkundig und verfügen über eine anerkannte aufgabenbezogene Ausbildung. Die Schätzer und Schätzerinnen für landwirtschaftliche Grundstücke verfügen über zusätzliche Fachkenntnisse.

¹⁾ OrG (bGS [142.12](#))

⁵ Der Gemeinderat bestimmt den Schätzer oder die Schätzerin der Gemeinde. Er oder sie ist orts- und sachkundig.

⁶ Die Schätzer und Schätzerinnen unterstehen dem Amtsgeheimnis, insbesondere betreffend die Schätzungsakten und die Wahrnehmungen bei den Eigentümern von Grundstücken.

Art. 16 Aufgaben der Leitung

¹ Der Leiter oder die Leiterin führt die Grundstückschätzungsbehörde und bestimmt die Schätzungskommissionen sowie deren sachliche und örtliche Zuständigkeit.

² Die Schätzung von Liegenschaften, von denen einzelne Grundstücke in einem andern Kanton liegen, legt die Leitung in Absprache mit der Schätzungsbehörde dieses Kantons fest.

³ In begründeten Fällen kann die Leitung auf Antrag des Schätzers oder der Schätzerin des Kantons den Beizug einer speziellen Fachperson oder des Grundbuchamtes veranlassen.

IV. Verfahren und Datenverwaltung

(4.)

Art. 17 Vorbereitung der Schätzung

¹ Das Grundbuchamt ermittelt den Schätzungsbedarf und liefert die erforderlichen Angaben dem zuständigen Schätzer oder der zuständigen Schätzerin des Kantons. Zu diesem Zweck werden die Daten aus dem elektronischen Grundbuch verwendet, wo es eingeführt ist. Der zu übermittelnde Datenbestand richtet sich nach Art. 8 der kantonalen Grundbuchverordnung¹⁾. *

² Der Schätzer oder die Schätzerin des Kantons plant die Schätzungstermine und lädt die Gemeindevertretung sowie den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin ein.

³ Der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin informiert andere am Grundstück Berechtigte gegebenenfalls über die angekündigte Schätzung.

Art. 18 Durchführung der Schätzung

¹ Die Schätzung wird vor Ort durchgeführt.

¹⁾ KGBV (bGS [213.310](#))

² In besonderen Fällen, wie landwirtschaftlichen Vorausschätzungen, gleichartigen Mehrfachschätzungen, Schätzungsüberprüfungen, Bereinigungen, Anpassungen, kann der Schätzer oder die Schätzerin des Kantons eine Schätzung alleine und ortsabwesend vornehmen.

³ Über die Schätzung wird ein Protokoll erstellt. Dieses enthält alle erforderlichen Angaben über die Bewertung des Grundstückes sowie die Berechnung der Schätzwerte und nennt die Beteiligten. Das Protokoll wird vom Schätzer oder der Schätzerin des Kantons unterzeichnet.

Art. 19 Mitwirkung der Grundeigentümer

¹ Der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin ist verpflichtet, der Schätzung beizuwohnen oder sich vertreten zu lassen.

² Er oder sie hat der Schätzungskommission alle Auskünfte zu erteilen und notwendige Unterlagen vorzuweisen, welche für die Bewertung des Grundstückes von Bedeutung sind.

³ Der Grundeigentümer sowie andere am Grundstück Berechtigte haben der Schätzungskommission uneingeschränkten Zutritt zum Grundstück und zu den baulichen Anlagen zu gewähren.

⁴ Werden die Mitwirkungspflichten verweigert, kann die Schätzung nach pflichtgemäßem Ermessen vorgenommen werden.

Art. 20 Eröffnung des Schätzungsergebnisses

¹ Die Leitung der Schätzungskommission übergibt das Schätzungsprotokoll innerhalb von 14 Tagen nach der Schätzung dem Grundbuchamt. *

² Das Grundbuchamt erstellt innerhalb von 14 Tagen die Verfügung und eröffnet diese zusammen mit dem Schätzungsprotokoll dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin, der Kantonalen Steuerverwaltung sowie weiteren Parteien des Schätzungsverfahrens.

Art. 21 Datenverwaltung

¹ Die Verfügung und das Schätzungsprotokoll werden vom zuständigen Grundbuchamt aufbewahrt. Zu diesem Zweck können die Programme des elektronischen Grundbuches verwendet werden.

² Das Departement Finanzen kann veranlassen, dass die Schätzungsdaten mit elektronischen Mitteln erhoben, bearbeitet, gespeichert, ausgewertet und abgefragt werden können.

³ Die Schätzungsunterlagen können den Schätzern oder Schätzerinnen des Kantons, der Steuerverwaltung sowie den Grundbuchämtern elektronisch zur Verfügung gestellt werden.

V. Anpassung und Bereinigung ohne Neuschätzung (5.)

Art. 22 Voraussetzungen

¹ Die Schätzwerte werden von Amtes wegen angepasst, sofern dies ohne ordentliches Schätzungsverfahren mit hinreichender Zuverlässigkeit möglich ist.

² Die Schätzwerte werden von Amtes wegen bereinigt, wenn sich das Flächenmass eines Grundstückes verändert hat, bestehende Gebäude abgebrochen oder zerstört wurden oder Nutzungen, Rechte oder Lasten untergegangen sind, die für den Wert des Grundstückes von Bedeutung sind.

Art. 23 Verfahren

¹ Das Grundbuchamt informiert den Schätzer oder die Schätzerin des Kantons und übermittelt die erforderlichen Angaben.

² Anpassungen oder Bereinigungen der Schätzwerte werden wie ordentliche Schätzungen protokolliert und eröffnet.

VI. Rechtsmittel (6.)

Art. 24 Einsprache

¹ Gegen die Schätzungsverfügung kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Grundbuchamt zuhanden der Schätzungskommission schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen Antrag sowie eine Begründung zu enthalten.

² Die Schätzungskommission prüft die Einsprache. Fehlen Antrag oder Begründung, wird der Einsprecher oder die Einsprecherin aufgefordert, das Notwendige innerhalb einer angemessenen Frist zu ergänzen, da sonst auf die Einsprache nicht eingetreten wird.

³ Die Schätzungskommission eröffnet den Entscheid dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin, der Kantonalen Steuerverwaltung sowie weiteren Parteien. Das Grundbuchamt erhält eine Kopie des Entscheides.

Art. 25 Rekurs und Beschwerde

¹ Der Einspracheentscheid der Schätzungskommission kann mit Rekurs an das Departement Finanzen weitergezogen werden.

² Der Rekursentscheid kann mit Beschwerde an das Obergericht weitergezogen werden.

VII. Kosten

(7.)

Art. 26 Kosten der Schätzung

¹ Die Kosten der Schätzung sowie der Sachverständigen und Experten trägt der Kanton.

² Die Kosten des Grundbuchamtes sowie des Schätzers oder der Schätzerin der Gemeinde trägt die Gemeinde.

Art. 27 Verfahrenskosten

¹ Im Einspracheverfahren werden keine Verfahrenskosten erhoben. Vorbehalten bleibt die mutwillige Anhebung oder Führung eines Einspracheverfahrens.

² Die Verfahrenskosten im Rekurs- und Beschwerdeverfahren richten sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege¹⁾.

VIII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

(8.)

Art. 28 Übergangsbestimmungen

¹ Laufende Rechtsmittelverfahren werden nach bisherigem Recht abgeschlossen.

¹⁾ VRPG (bGS [143.1](#))

² Die Amtstätigkeit der vom Regierungsrat gewählten Schätzer oder Schätzerinnen des Kantons endet am 31. Mai 2011.

Art. 29 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

¹ Die Verordnung vom 3. Januar 1984 über die amtlichen Grundstückschätzungen (Steuer- und Pfandschätzungen)¹⁾ wird aufgehoben.

² Die Verordnung vom 31. Mai 2005 zum Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetz²⁾ wird wie folgt geändert:³⁾

Art. 30 Inkrafttreten

¹ Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2011 in Kraft.

¹⁾ bGS 621.21 (If. Nr. 140, 427, 466, 488, 745, 930)

²⁾ Organisationsverordnung (OrV; bGS [142.121](#))

³⁾ Die Änderungen wurden im betreffenden Erlass eingefügt.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Lf. Nr. / Abl.
11.02.2020	14.02.2020	Art. 6 Abs. 4	geändert	1393 / 2020, S. 183
11.02.2020	14.02.2020	Art. 8 Abs. 2, c)	eingefügt	1393 / 2020, S. 183
11.02.2020	14.02.2020	Art. 9 Abs. 2	geändert	1393 / 2020, S. 183
11.02.2020	14.02.2020	Art. 11 Abs. 2	geändert	1393 / 2020, S. 183
11.02.2020	14.02.2020	Art. 11 Abs. 3	geändert	1393 / 2020, S. 183
11.02.2020	14.02.2020	Art. 17 Abs. 1	geändert	1393 / 2020, S. 183
20.12.2022	01.01.2023	Art. 11 Abs. 2	geändert	1469/23.12.2022
20.12.2022	01.01.2023	Art. 20 Abs. 1	geändert	1469/23.12.2022

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Lf. Nr. / Abl.
Art. 6 Abs. 4	11.02.2020	14.02.2020	geändert	1393 / 2020, S. 183
Art. 8 Abs. 2, c)	11.02.2020	14.02.2020	eingefügt	1393 / 2020, S. 183
Art. 9 Abs. 2	11.02.2020	14.02.2020	geändert	1393 / 2020, S. 183
Art. 11 Abs. 2	11.02.2020	14.02.2020	geändert	1393 / 2020, S. 183
Art. 11 Abs. 2	20.12.2022	01.01.2023	geändert	1469/23.12.2022
Art. 11 Abs. 3	11.02.2020	14.02.2020	geändert	1393 / 2020, S. 183
Art. 17 Abs. 1	11.02.2020	14.02.2020	geändert	1393 / 2020, S. 183
Art. 20 Abs. 1	20.12.2022	01.01.2023	geändert	1469/23.12.2022