

markt wirtschaftlich
literaturrecherchen einleitung kantonale
zeithorizonte plausibilisierung
erarbeitung ertragswertbewertung abgrenzungen antwort
ausgangslage schwierigkeiten umsetzer
heinz datenaufbereitung

daten

anforderungskatalog
politische
politisch
migration
politik
bestehende

kosten
einflussfaktoren
vorgehen kanton
programmierung
nutzen

auswertung
untersuchungsspektrum
hauptfragestellungen
herr produkte
freien

vorarbeiten
zielerreichung
onlineumfrage
zinssatz
erkenntnisse
diskussion
ausblick

lanz
systemfindung
vergleiche

problemanalyse

software baukostenermittlung
datenauswertung

genauigkeit
auswerten

wertwert
verbände

bewertungssystem masterarbeit
wissenschaftliche prototyp
marktzielsetzung zeitliche
anforderungen



Immobilienbewerter



HSLU CAS Bewertung

FH CAS AIP

FH CAS IMM

FH MAS Real Estate



Finanzamt



INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

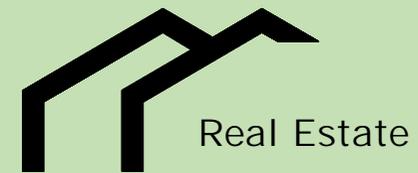
- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodenevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Einleitung





INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Postulat 18/21 vom 15. Dez. 2021

- × Schwyzer Häuser werden nur zum halben Preis versteuert.
- × Bundesrecht verlangt Marktwerte, die in einer Bandbreite von 70% - 100% liegen.
- × Rund 75% der Liegenschaften sind auf der Wertbasis von 2004 bewertet.

Die aktuelle Situation ist dreifach ungerecht

1. Neuschätzungen werden zum aktuellen Wert bewertet, während bestehende Bauten nicht angetastet werden.
2. Während Liegenschaften in ländlichen Gemeinden kaum Wertveränderungen wahrnehmen, wird in den Gemeinden Wollerau, Freienbach und Feusisberg über eine Immobilienblase spekuliert.
3. Sparkontos und Wertschriften werden zu 100% besteuert, während Liegenschaften hoch rabattiert werden.



Aktuelle reglementierte Bewertungsmethode

5½ - Zi-Einfamilienhaus mit 2½ - Zi-Einliegerwohnung (Ertragswert)							
5½ - Zimmerwohnung	125	m ²	Wohnfläche	220.--	p.a.	27'500.--	p.a.
2½ - Zimmerwohnung	58	m ²	Wohnfläche	240.--	p.a.	13'920.--	p.a.
Garagenplätze	3		Stück	1'560.--	p.a.	4'680.--	p.a.
Total Ertrag						46'100.--	p.a.
Kapitalisierung	5.4	%	Mindestsatz			<u>853'704.--</u>	<u>EW</u>

5½ - Zi-Einfamilienhaus mit 2½ - Zi-Einliegerwohnung (Realwert)				
BKP 2 Einfamilienhaus	1'560	m ³	750.--	1'170'000.--
BKP 4 Umgebung				50'000.--
BKP 5 Baunebenkosten	6	%		73'200.--
Landwert	679	m ²	630.--	427'770.--
Realwert				<u>1'720'970.--</u>

<u>Mischwert bei EFH 0.3/1 => ((0.3 x 853'704.--) + 1'720'970.--) / 1.3 =></u>	<u>1'520'832.--</u>
--	---------------------

INHALTSVERZEICHNIS

- Einleitung
 - * Ausgangslage
 - * Problemstellung
- Zielsetzung
 - * Antwort auf Postulat
- Methodisches Vorgehen
 - * Umfragen | Excel
- Bewertungssystem
 - * Bürgerbefragungen
 - * Kantonsbefragungen
 - * Methodevaluierung
 - * Technische Entwertung
 - * Datenaufbereitung
 - * Systemablauf
- Fazit
 - * Zielerreichung
- Schluss



Aktuelle reglementierte Bewertungsmethode

Mehrfamilienhaus mit 5½ und 3½ Zimmerwohnung (Ertragswert)							
5½ - Zimmerwohnung	125	m ²	Wohnfläche	220.--	p.a.	27'500.--	p.a.
3½ - Zimmerwohnung	70	m ²	Wohnfläche	240.--	p.a.	16'800.--	p.a.
Garagenplätze	3		Stück	1'560.--	p.a.	4'680.--	p.a.
Total Ertrag						48'980.--	p.a.
Kapitalisierung	6.0	%	Mindestsatz			<u>816'333.--</u>	<u>EW</u>

Mehrfamilienhaus mit 5½ und 3½ Zimmerwohnung (Realwert)				
BKP 2 Einfamilienhaus	1'600	m ³	750.--	1'200'000.--
BKP 4 Umgebung				50'000.--
BKP 5 Baunebenkosten	6	%		75'000.--
Landwert	679	m ²	650.--	441'350.--
Realwert				<u>1'766'350.--</u>

<u>Mischwert bei MFH 3/1 => ((3 x 816'333.--) + 1'766'350.--) / 4 =></u>	<u>1'053'838.--</u>
--	---------------------

- INHALTSVERZEICHNIS
- Einleitung
 - * Ausgangslage
 - * Problemstellung
- Zielsetzung
 - * Antwort auf Postulat
- Methodisches Vorgehen
 - * Umfragen | Excel
- Bewertungssystem
 - * Bürgerbefragungen
 - * Kantonsbefragungen
 - * Methodevaluierung
 - * Technische Entwertung
 - * Datenaufbereitung
 - * Systemablauf
- Fazit
 - * Zielerreichung
- Schluss



INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodenevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Zielsetzung





Antwort auf Politik

Bundesrecht
Steuergerechtigkeit

Entpolitisierung
Automatisierung
Flexibilisierung

Vereinfachung
Qualitätssteigerung
Kostenminderung

INHALTSVERZEICHNIS

- Einleitung
 - × Ausgangslage
 - × Problemstellung
- Zielsetzung
 - × Antwort auf Postulat
- Methodisches Vorgehen
 - × Umfragen | Excel
- Bewertungssystem
 - × Bürgerbefragungen
 - × Kantonsbefragungen
 - × Methodevaluierung
 - × Technische Entwertung
 - × Datenaufbereitung
 - × Systemablauf
- Fazit
 - × Zielerreichung
- Schluss



INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodenevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Methodisches Vorgehen





«Nur wer miteinander redet, redet nicht aneinander vorbei!»

Kantonsbefragungen
18 «Leidensgenossen»

Onlinebefragungen
100 Steuerzahler

Bewertungssystem evaluieren

Bewertungssystem testen

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodenevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss



INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodenevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Bewertungssystem





INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

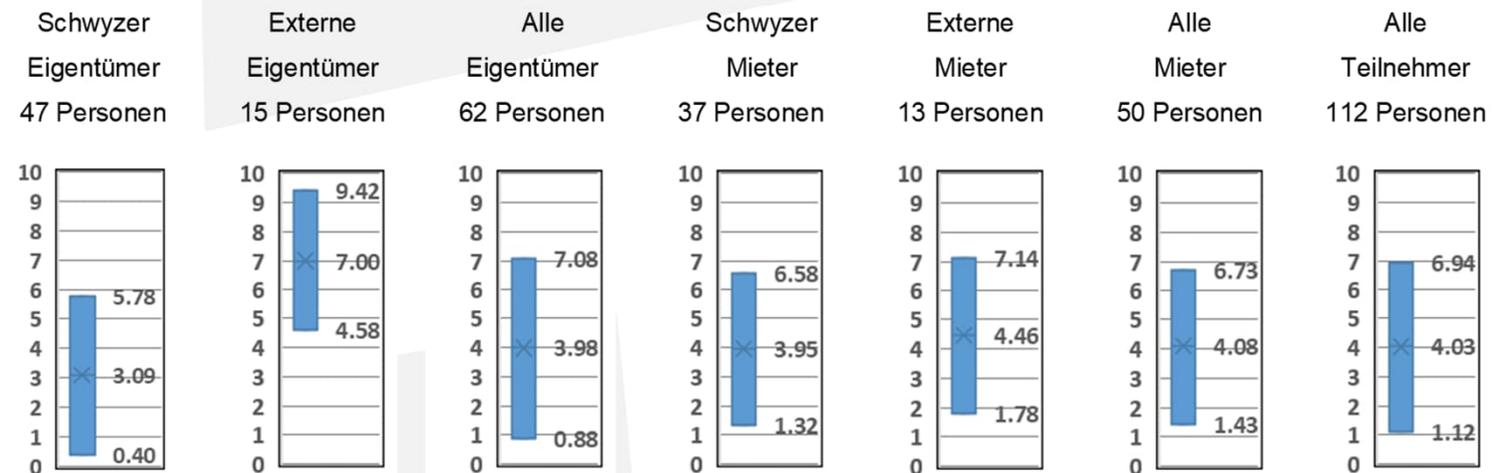
Fazit

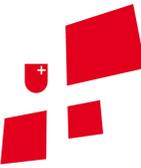
- × Zielerreichung

Schluss

Auswertung der Onlineumfrage

- Finden Sie gut/schlecht, dass Vermögenswerte von Grundstücken (Einfamilienhäusern, Stockwerkeigentum, Mehrfamilienhäusern etc.) teilweise sogar unter 50% besteuert werden?





INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Auswertung der Onlineumfrage

2. Wählen Sie, in welchem Verhältnis/Prozentsatz Steuerwerte von Grundstücken zum Marktwert liegen sollten. (Marktwert 100% / Steuerwert.....%)





INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Auswertung der Onlineumfrage

3. Aktuellere bzw. genauere Vermögenswerte bei Grundstücken bedeuten höhere Steuereinnahmen. Würden Sie es begrüßen, wenn dadurch die allgemeine Steuerbelastung, also auch die von Mietern, gesenkt werden könnte?





INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

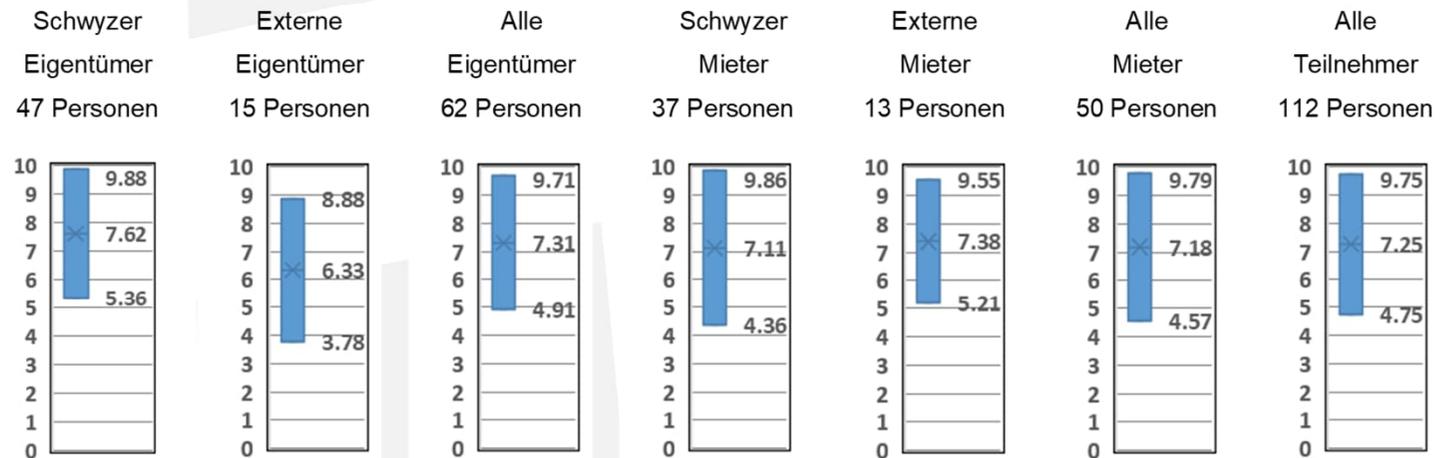
Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Auswertung der Onlineumfrage

4. Kantonale Finanzverwaltungen verfügen aufgrund von lückenlosen Grundbuchmeldungen über sämtliche Transaktionsdaten. Was würden Sie davon halten, wenn aus diesen Marktwerten detaillierte Auswertungen (Zinssätze, Lageklassen, Landwerte usw.) durch die Verwaltung vorgenommen würden und somit in Neubewertungen einfließen könnten?





INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodenevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

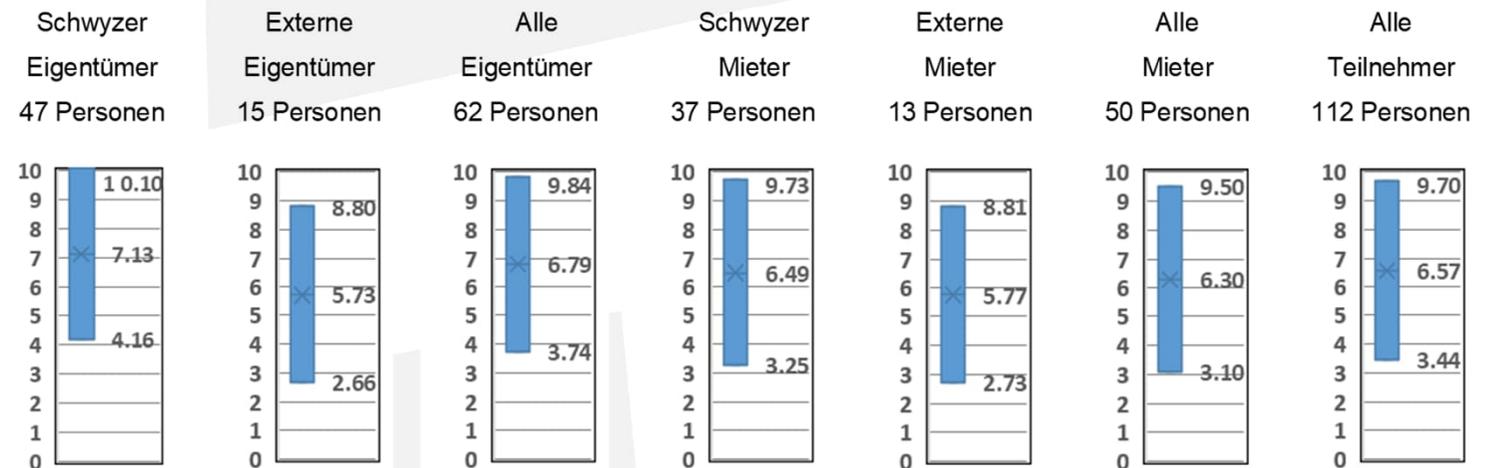
Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Auswertung der Onlineumfrage

5. Würden Sie es begrüßen, wenn vorgenannte Auswertungen (Zinssätze, Lageklassen, Landwerte usw.) für die Bevölkerung, z.B. auf der kantonalen Homepage anonymisiert eingesehen werden könnten?





INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodenevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

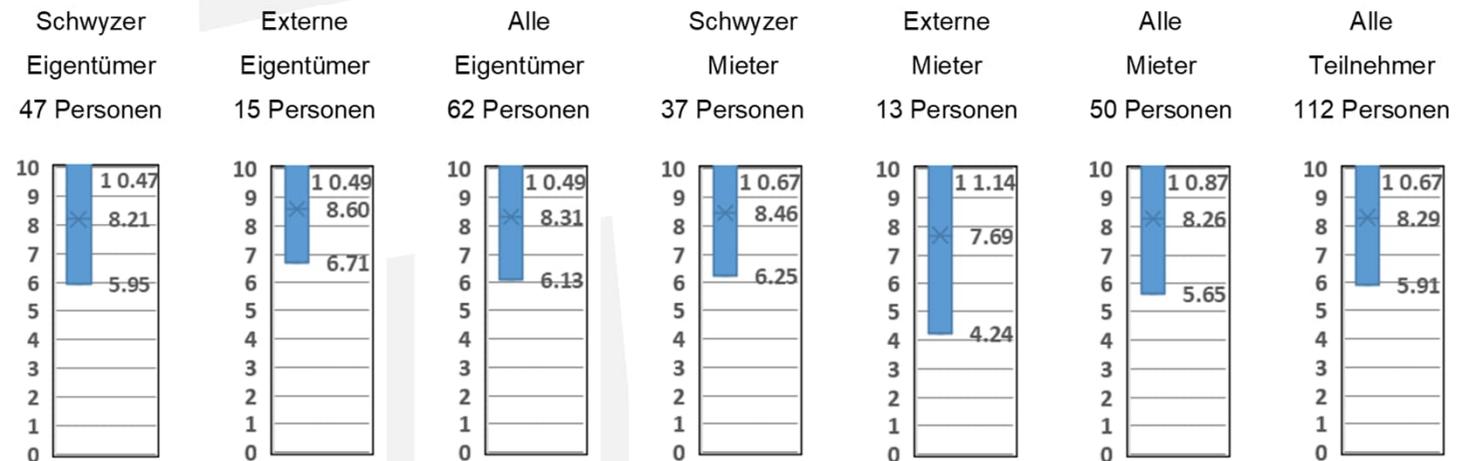
Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Auswertung der Onlineumfrage

6. Amtliche Dokumente wie Liegenschaftsschätzungen und Steuererklärungen werden heute in Papierform per Post versandt, belasten dadurch die Umwelt und erzeugen Kosten. Was halten Sie von einem digitalen Bürgerportal, über welches sämtliche Dokumente alternativ mit der kantonalen Verwaltung ausgetauscht und verwaltet werden könnten?





INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodenevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Auswertung der Kantonsbefragungen

Mietwerterfassung
«Eigenmietwert»

- Örtliches Mietpreisniveau
- Ableitung von Vermögen

Bewertungssystem
«Vermögenssteuer»

- Mischwertmethode
- Sachwertmethode



INHALTSVERZEICHNIS

- Einleitung
 - × Ausgangslage
 - × Problemstellung
- Zielsetzung
 - × Antwort auf Postulat
- Methodisches Vorgehen
 - × Umfragen | Excel
- Bewertungssystem**
 - × Bürgerbefragungen
 - × Kantonsbefragungen
 - × Methodenevaluierung**
 - × Technische Entwertung
 - × Datenaufbereitung
 - × Systemablauf
- Fazit
 - × Zielerreichung
- Schluss

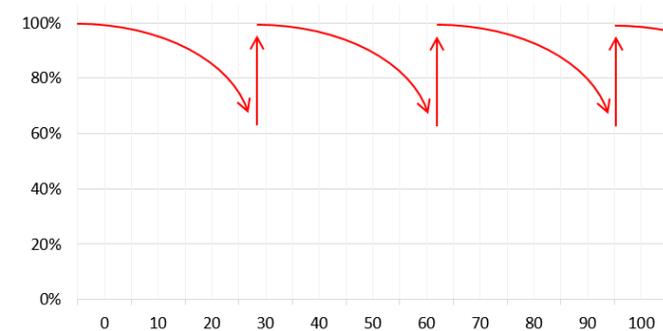
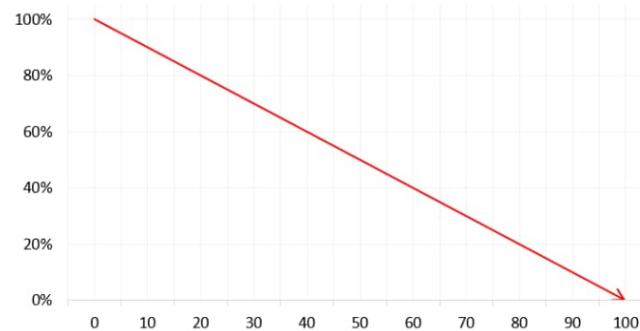
Sachwertmethode



- × Eliminierung des Methodendualismus
- × Mit kantonaler Gebäudeversicherung relativ einfach



- × Kosten werden als Werte verfügt
- × Lineare technische Entwertung bis maximal 30%





INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

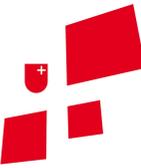
- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Technische Entwertung, BKP 1 - 5											
Baukostenplan	Anteil	Bezeichnung	Anteil	Kosten AT	Anteil	GLD	RND	TA	Rückst. p.a.	Entwertung	TE %
BKP 1		Vorbereitungen	100%		100%	50	13	37			
BKP 2	Rohbau 1	36.0%	Tragkonstruktion	100%	339'532	10%	100	63	37	176	8'158
			Dach	27%	47'110	100%	40	3	37	922	42'735
BKP 2	Rohbau 2	18.5%	Fassade	41%	71'537	100%	35	33	2	1'653	3'325
			Fenster / Storen	32%	55'834	100%	35	33	2	1'290	2'595
			Total Rohbau 2	100%	174'482	100%	37	23	14	3'864	48'656
BKP 2	Install.	24.0%	Elektroanlagen	21%	47'534	100%	35	33	2	1'098	2'209
			Heizung / Lüftung	29%	65'643	100%	30	23	7	1'827	13'263
			Sanitäranlagen	29%	65'643	100%	35	33	2	1'516	3'051
			Küchen	21%	47'534	100%	35	33	2	1'098	2'209
			Total Installationen	100%	226'355	100%	34	31	3	5'539	20'734
BKP 2	Ausbau	21.5%	Unterlagsboden	14%	28'389	100%	50	13	37	416	19'291
			Schreiner/Schlosser	28%	56'777	100%	40	3	37	1'111	51'505
			Maler/Gipser	32%	64'888	100%	30	23	7	1'806	13'111
			Bodenbel./Decken	26%	52'722	100%	30	23	7	1'467	10'653
			Total Ausbau	100%	202'776	100%	38	16	22	4'800	94'559
BKP 3		Betriebseinrichtung	100%		100%	50	13	37			
BKP 4		Umgebung	100%	36'225	100%	60	23	37	414	19'184	53%
Total Rückstellungen und Technische Entwertung									14'794	191'291	36%



INHALTSVERZEICHNIS

- Einleitung
- ✗ Ausgangslage
- ✗ Problemstellung
- Zielsetzung
- ✗ Antwort auf Postulat
- Methodisches Vorgehen
- ✗ Umfragen | Excel
- Bewertungssystem
- ✗ Bürgerbefragungen
- ✗ Kantonsbefragungen
- ✗ Methodevaluierung
- ✗ Technische Entwertung
- ✗ Datenaufbereitung
- ✗ Systemablauf
- Fazit
- ✗ Zielerreichung
- Schluss

Auswertungen am Markt | Datenaufbereitung

Gem. MPN	Zone	Kaufpreis	Kaufp. / m² WF	BKP 1-5	Landwert / m²	MW / m² / p.m.	MW / m² / p.a.	Wohnfläche	Landfläche	Lageklasse	Nettozins	Bruttozins	TE	Gebäudealter
Brunnen	W2	CHF 15'000'000.--	CHF 29'880.--	CHF 4'280'000.--	CHF 7'545.--	CHF 18.--	CHF 212.--	502 m²	1'611 m²	81%	0.11%	0.65%	35%	19 Jahre
		CHF 15'000'000.--	CHF 29'880.--	CHF 4'280'000.--	CHF 7'545.--	CHF 18.--	CHF 212.--	502 m²	1'611 m²	81%	0.11%	0.65%	35%	19 Jahre
Brunnen Ergebnis Feusisberg	E2	CHF 4'000'125.--	CHF 12'215.--	CHF 711'550.--	CHF 3'522.--	CHF 24.--	CHF 292.--	118 m²	1'047 m²	63%	1.28%	2.19%	34%	54 Jahre
		CHF 4'000'125.--	CHF 12'215.--	CHF 711'550.--	CHF 3'522.--	CHF 24.--	CHF 292.--	118 m²	1'047 m²	63%	1.28%	2.19%	34%	54 Jahre
Feusisberg Ergebnis Ibach	W2D	CHF 1'130'000.--	CHF 7'604.--	CHF 608'440.--	CHF 1'335.--	CHF 15.--	CHF 186.--	149 m²	502 m²	59%	1.06%	2.16%	25%	74 Jahre
	W3	CHF 2'100'000.--		CHF 2'100'125.--	CHF 500.--				1'138 m²	27%	1.97%	3.63%	28%	48 Jahre
Ibach Ergebnis Immensee	W2 A	CHF 1'615'000.--	CHF 7'604.--	CHF 1'354'283.--	CHF 918.--	CHF 15.--	CHF 186.--	149 m²	820 m²	43%	1.52%	2.89%	27%	61 Jahre
		CHF 3'990'000.--	CHF 24'270.--	CHF 921'698.--	CHF 5'831.--	CHF 21.--	CHF 253.--	164 m²	555 m²	81%	0.52%	1.00%	19%	11 Jahre
Immensee Ergebnis Oberiberg	Spätzeren	CHF 3'990'000.--	CHF 24'270.--	CHF 921'698.--	CHF 5'831.--	CHF 21.--	CHF 253.--	164 m²	555 m²	81%	0.52%	1.00%	19%	11 Jahre
		CHF 491'560.--	CHF 7'699.--	CHF 588'500.--	CHF 492.--	CHF 16.--	CHF 189.--	108 m²	581 m²	55%	0.86%	1.96%	38%	31 Jahre
Oberiberg Ergebnis Rickenbach	W1	CHF 695'000.--	CHF 7'510.--	CHF 494'875.--	CHF 763.--	CHF 14.--	CHF 170.--	94 m²	452 m²	50%	0.76%	1.90%	29%	48 Jahre
	W2	CHF 760'000.--	CHF 7'540.--	CHF 505'736.--	CHF 780.--	CHF 13.--	CHF 160.--	101 m²	577 m²	59%	0.65%	1.69%	40%	32 Jahre
	WG3	CHF 750'000.--		CHF 485'680.--	CHF 380.--				1'166 m²	59%	1.58%	2.48%	38%	30 Jahre
Rickenbach Ergebnis Sattel	L	CHF 647'187.--	CHF 7'565.--	CHF 513'933.--	CHF 612.--	CHF 14.--	CHF 173.--	99 m²	635 m²	55%	0.92%	1.99%	35%	38 Jahre
		CHF 1'522'000.--	CHF 10'871.--	CHF 628'625.--	CHF 1'901.--	CHF 13.--	CHF 150.--	140 m²	579 m²	72%	0.48%	1.22%	34%	50 Jahre
		CHF 2'236'667.--	CHF 13'274.--	CHF 1'077'133.--	CHF 1'760.--	CHF 21.--	CHF 247.--	169 m²	818 m²	64%	0.85%	1.73%	28%	31 Jahre
Sattel Ergebnis Schindellegi	W2L	CHF 1'890'000.--	CHF 10'278.--	CHF 881'413.--	CHF 1'554.--	CHF 20.--	CHF 238.--	185 m²	813 m²	67%	1.22%	2.05%	29%	55 Jahre
	G	CHF 2'002'000.--	CHF 11'875.--	CHF 937'142.--	CHF 1'715.--	CHF 19.--	CHF 228.--	169 m²	776 m²	66%	0.91%	1.75%	29%	42 Jahre
Schindellegi Ergebnis Schwyz	L	CHF 2'300'000.--		CHF 1'179'880.--	CHF 1'083.--				1'185 m²	56%	1.56%	2.41%	14%	13 Jahre
	W2	CHF 680'000.--	CHF 4'436.--	CHF 596'250.--	CHF 376.--	CHF 9.--	CHF 107.--	153 m²	769 m²	43%	0.38%	1.86%	35%	51 Jahre
Schwyz Ergebnis Seewen	W2	CHF 1'270'500.--	CHF 9'521.--	CHF 814'380.--	CHF 1'185.--	CHF 17.--	CHF 204.--	120 m²	487 m²	45%	1.11%	2.27%	20%	30 Jahre
		CHF 3'025'600.--	CHF 12'335.--	CHF 1'720'262.--	CHF 2'554.--	CHF 21.--	CHF 247.--	220 m²	874 m²	60%	1.13%	2.05%	25%	33 Jahre
Seewen Ergebnis	W3	CHF 1'750'000.--	CHF 11'204.--	CHF 640'663.--	CHF 4'257.--	CHF 21.--	CHF 247.--	156 m²	289 m²	70%	1.34%	2.07%	19%	43 Jahre
	KB	CHF 2'800'500.--	CHF 12'109.--	CHF 1'477'230.--	CHF 2'661.--	CHF 20.--	CHF 243.--	204 m²	798 m²	62%	1.13%	2.01%	25%	38 Jahre
Seewen Ergebnis	W2D	CHF 1'020'000.--	CHF 7'034.--	CHF 583'150.--	CHF 2'522.--	CHF 16.--	CHF 193.--	145 m²	264 m²	65%	1.31%	2.25%	41%	33 Jahre
		CHF 1'300'000.--	CHF 10'400.--	CHF 598'505.--	CHF 3'576.--	CHF 20.--	CHF 235.--	125 m²	256 m²	70%	1.13%	1.94%	37%	31 Jahre
		CHF 1'160'000.--	CHF 8'717.--	CHF 590'827.--	CHF 3'049.--	CHF 18.--	CHF 214.--	135 m²	260 m²	68%	1.22%	2.09%	39%	32 Jahre
Seewen Ergebnis	I	CHF 5'289'000.--		CHF 1'670'313.--	CHF 756.--				5'330 m²	76%	1.81%	2.47%	25%	22 Jahre
	L	CHF 725'000.--	CHF 7'127.--	CHF 536'070.--	CHF 247.--	CHF 14.--	CHF 169.--	102 m²	1'982 m²	40%	0.86%	2.11%	20%	73 Jahre
Seewen Ergebnis	W4	CHF 12'427'000.--		CHF 9'382'060.--	CHF 3'622.--				1'358 m²	40%	2.78%	4.25%	21%	45 Jahre



«Schwyzerkreuz»

Manuelle Eingaben		
Mietwert	BKP 1-5	Abz. TE
38'313	1'012'488	274'165
Automatische Berechnungen		

Realwert			Verkauf / Wohnfläche			Ertragswert		
BKP 1-5	Landwert	Abz. TE	Fläche	Ansatz	Abz. TE	Nettozins	Geldk.	Abz. TE
1'012'488	550'000	274'165	236	6'700	274'165	1.214%	19'098	274'165
1'288'323			1'307'035			1'298'982		
Differenz zu Vermögenssteuerwert			Differenz zu Vermögenssteuerwert			Differenz zu Vermögenssteuerwert		
-117'769 / -10.06%			-136'481 / -11.66%			-128'428 / -10.97%		

Vermögenssteuerwert		
Nettozins	Geldk.	Abz. TE
1.350%	19'454	270'483
1'170'554		

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss



INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodenevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

Fazit





Zielsetzungen erreicht?

Bundesrecht
Steuergerechtigkeit

Entpolitisierung
Automatisierung
Flexibilisierung

Vereinfachung
Qualitätssteigerung
Kostenminderung

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

- × Ausgangslage
- × Problemstellung

Zielsetzung

- × Antwort auf Postulat

Methodisches Vorgehen

- × Umfragen | Excel

Bewertungssystem

- × Bürgerbefragungen
- × Kantonsbefragungen
- × Methodevaluierung
- × Technische Entwertung
- × Datenaufbereitung
- × Systemablauf

Fazit

- × Zielerreichung

Schluss

