

EINE PRAXIS DER MEHRWERTERMITTLUNG HERAUSBILDEN



Claraturm Basel: Umzonung als Grundlage für den Hochhausbau und eine 50%-ige Mehrwertabgabe (VISUALISIERUNG: RAUMGLEITER).

► 25 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bei der Berechnung der Mehrwertabgabe in Folge von Um- und Aufzonungen treffen wenig erprobte, vage formulierte Gesetze auf das Bedürfnis von Bauträgern nach Rechtssicherheit und -gleichheit. Dass dabei 25 verschiedene gesetzliche Grundlagen zur Anwendung gelangen, trägt nicht zur Übersichtlichkeit bei; eine Fach- und Gerichtspraxis muss sich in den allermeisten Kantonen noch herausbilden. Umso wichtiger sind Erfahrungswerte. Über solche verfügt man beispielsweise im Kanton Basel-Stadt, der eine Mehrwertabgabe bereits seit den 1970er Jahren kennt. Weitere Kantone mit Praxiserfahrung sind Neuenburg, Genf und Thurgau.

Dieter Weiss, Weisses expert und langjähriger Leiter Bodenbewertungsstelle und Bewertungskommission Basel-Stadt, gab Einblick in die über die

Jahre im Stadtkanton herausgebildeten Grundsätze und in Praxisbeispiele, etwa in die Grundlagen zur Mehrwertermittlung für den nun in Bau befindlichen Claraturm. Mit der Thematik der Mehrwertermittlung wird in der Immobilienbewertung auch Stephan Fahrländer, Fahrländer Partner, konfrontiert. Wenn Bauträger oder Kommunen an sein Beratungsunternehmen herantreten, geht es darum, einen Konsens bei der Mehrwertberechnung zu erlangen.

Beide – Wyss und Fahrländer – referierten am Fachseminar zur Mehrwertermittlung, wobei sich zwischen ihnen nebst vielen Übereinstimmungen auch unterschiedliche Erfahrungen und Grundsätze manifestierten. Teils ist dies der kantonalen Hoheit in baugesetzlichen Fragen geschuldet. Eine Harmonisierung wäre zwar wünschenswert, ist aber zum heutigen Zeitpunkt unrealistisch.

30 Immobilienfachleute liessen sich Mitte Juni im Rahmen der Fachseminare der Bewerter-Kammer in «Spezialthemen in der Bewertung» einweihen. Schwerpunkt war die Ermittlung des Mehrwerts bei Um- und Aufzonungen sowie des Minderwerts bei Verkehrslärm. Im August findet eine Wiederholung statt. TEXT – IVO CATHOMEN*



Beim Thema Mehrwertermittlung ist der Erfahrungsaustausch besonders relevant.

«HIGHEST AND BEST USE» – EINE UNKLARE ZIELGRÖSSE

Je nach Bewertungsmethode und der Berechnung zugrunde liegenden Annahmen hinsichtlich künftiger Nutzfläche, Abbruch- und Baukosten, Ertragswert nach Nutzungskategorien und Diskontierungsfaktor kann sich in einer enormen Bandbreite möglicher Ergebnissen niederschlagen. Hier den «richtigen» Wert zu finden, ist eine Herausforderung und vielfach auch Thema intensiver Diskussionen zwischen Bauträger und Steuerbehörde. Das trifft vor allem auf Arealüberbauungen zu, wo Kommastellen grosse Frankenbeträge ausmachen.

Zentraler Parameter der Mehrwertermittlung sind die Annahmen über den «highest and best use», also die bestmögliche Ausnutzung eines Grundstücks – und zwar unabhängig davon, was tatsächlich auf einem Grundstück realisiert wird bzw. werden kann, und auch nicht gleichbedeutend mit der maximalen rechnerischen Nutzfläche.

Die Ermittlung des Mehrwerts ist ein spannender Fachbereich der Bewertung, auf den

Bauträger von Arealüberbauungen und Projektentwicklungen angewiesen sind. Das trifft in besonderem Mass auf Investoren zu, die vor der Frage stehen, ob sie statt der Mehrwertabgabe in eine vertragliche Regelung mit der Gemeinde eintreten sollen.

Den Abschluss eines interessanten Nachmittags bildeten die Ausführungen von Daniel Kurz, Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht, zu Entschädigungen bei Verkehrslärm am Beispiel des Flughafens Zürich und der Limmattalbahn. ■

FACHSEMINAR «SPEZIALTHEMEN IN DER BEWERTUNG»

Am 29. August 2019 findet an der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW in Olten die Wiederholung des Anlasses statt. Infos und Anmeldung: www.svit.ch/bewerter > Veranstaltungen



*IVO CATHOMEN
Dr. oec. HSG, ist Herausgeber der Zeitschrift ImmoBilia.