
Neuwertvergleich

1. Ausgangslage

Wertvermehrende Aufwendungen im Sinne von Art. 137 Abs. 1 lit. a StG, welche im Einzelnen nicht mehr belegt, aber immerhin glaubhaft gemacht werden können, werden von der Steuerbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen als Anlagekosten angerechnet. Zur Überprüfung der von den Steuerpflichtigen glaubhaft gemachten Aufwendungen dient in der Praxis insbesondere der Neuwertvergleich (SGE 1998 Nr. 14).

Diese Methode greift vor allem in jenen Fällen Platz, in welchen die geltend gemachten Investitionen längere Zeit zurückliegen und der Steuerpflichtige über die eigenen Aufwendungen oder allenfalls jene seines Rechtsvorgängers keine Belege mehr besitzt.

2. Neuwertvergleich

Bei dieser Methode werden die für die Gebäudeversicherung geschätzten Neuwerte bzw. Bauwerte innerhalb der Eigentumsdauer miteinander verglichen. Dabei wird die mutmassliche Wertvermehrung aus dem arithmetischen Mittel der Wertvermehrung aus Gesamt- und Einzelvergleich ermittelt.

Der Neuwert entspricht dem geschätzten Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes (am Bewertungsstichtag) erforderlich wäre. Massgebend sind die Gestehungskosten am Standort des Gebäudes.

2.1 Gesamtvergleich

Beim gesamthaften Vergleich wird der Neuwert (gemäss Schätzung der Gebäudeversicherungswerte) im Zeitpunkt des Erwerbs mittels Zürcher Baukostenindex (Ziff. 4) auf den Veräusserungszeitpunkt hochgerechnet. Die mutmassliche Wertvermehrung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem hochgerechneten Neuwert gemäss Index und dem Neuwert gemäss Schätzung im Zeitpunkt des Verkaufs.

2.2 Einzelvergleich

Beim Einzelvergleich wird sinngemäss wie beim Gesamtvergleich verfahren. Die Wertvermehrungen werden jedoch stufenweise von einer Neuwertschätzung zur nächsten über die ganze Eigentumsdauer ermittelt.

2.3 Beispiel

Erwerb Grundstück	1955
Letzte Schätzung vor Erwerb	1953
Veräusserung Grundstück	2013
Letzte Schätzung vor Veräusserung	2011

Gesamtvergleich (A)				
Jahr	Baukostenindex in Punkten	Neuwert gemäss Schätzung	Neuwert gemäss Baukostenindex (ohne Aufwendungen)	mutmassliche Wertveränderungen
1953	197.5	58'800		
2011	1'059.8	427'000	315'525	111'475
Total A				111'475

Einzelvergleich (B)				
Jahr	Baukostenindex in Punkten	Neuwert gemäss Schätzung	Neuwert gemäss Baukostenindex (ohne Aufwendungen)	mutmassliche Wertveränderungen
1953	197.5	58'800		
1963	284.1	70'000	84'583	0
1973	512.8	135'500	126'350	9'150
1982	689.4	230'000	182'164	47'836
1992	874.2	334'000	291'654	42'346
2001	929.3	362'000	355'052	6'948
2011	1'059.8	427'000	412'835	14'165
Total B				120'445

Total A + B 231'920

Anrechenbare Wertvermehrung (=Durchschnitt von A + B, gerundet auf Fr. 100.-) **116'000**

3. Praxis im Einzelnen

3.1 Wohnbauten

Bei reinen Wohnbauten und solchen mit untergeordneter gewerblicher Nutzung, bei denen regelmässige wertvermehrende Auslagen plausibel erscheinen, wird grundsätzlich auf den Neuwertvergleich (ohne Minderwertsabzug) abgestellt.

Um die Fehlerquellen zu minimieren, erstreckt sich der Neuwertvergleich aber in jedem Fall nur auf den Zeitraum, für welchen die wertvermehrenden Aufwendungen nicht belegt werden können. Aufwendungen in den letzten 10 Jahren vor der Veräusserung können in der Regel nachgewiesen werden.

Bestehen jedoch im Einzelfall Anhaltspunkte, dass kaum im Umfang des Neuwertvergleichs wertvermehrende Aufwendungen getätigt wurden (z.B. bei einer Werterhöhung zufolge neuer kubischer Berechnung ohne zusätzlichen Ausbau), werden zusätzliche Vergleichsrechnungen (insbesondere mit Minderwertsberechnungen) angestellt.

3.2 Nebengebäude

Bei blossen Nebengebäuden (insbesondere Scheunen, kleineren Ökonomiegebäuden etc.) wird der Neuwertvergleich nur in ausgewählten Fällen angewendet. An solchen Nebengebäuden werden erfahrungsgemäss in unterdurchschnittlichem Masse wertvermehrnde Aufwendungen getätigt, weshalb der Neuwertvergleich in der Regel zu unrealistischen Wertvermehrungen führen würde. In diesen Fällen wird vom Steuerpflichtigen verlangt, dass er ganz konkret glaubhaft macht, welche wertvermehrnden Aufwendungen getätigt worden sind.

3.3 Modifizierter Neuwertvergleich bei Neubauten nach Grundstückerwerb

Wertvermehrnde Umgebungsarbeiten

Die im Neuwertvergleich nicht berücksichtigten wertvermehrnden Aufwendungen für Erschliessung und Umgebung (z.B. Kosten für Kanalisation, Garagezufahrt, Vorplatz etc.) werden mit einem Zuschlag von 10-15 % des Gebäudeneuwertes angerechnet.

Fehlen der Baukostenabrechnung

Fehlt bei Neubauten nach dem Grundstückerwerb die Baukostenabrechnung, wird der erste Neuwert zur Wertvermehrung gemäss Neuwertvergleich (Durchschnitt von Gesamtvergleich und Einzelvergleich) hinzugerechnet.

Beispiel

Erwerb Bauland	1952
Neubau	1953

Gesamt- und Einzelvergleich wie in Beispiel 2.3

Anrechenbare Wertvermehrung	116'000
Neubau Wohnhaus: 1. Neubauwert 1953	58'800
Erschliessung und Umgebung: ca. 10 % des 1. Neubauwertes	5'900
Total wertvermehrnde Aufwendungen	180'700

4. Baukostenindex

1950	179.5	1982	689.4
1951	197.3	1983	667.4
1952	203.8	1984	670.2
1953	197.5	1985	685
1954	193.3	1986	708.4
1955	201.2	1987	723.4
1956	206.4	1988	756.7
1957	212.9	1989	802.4
1958	215.7	1990	866.5
1959	218.1	1991	903
1960	227	1992	874.2
1961	243.7	1993	856
1962	260.9	1994	856.4
1963	284.1	1995	865.2
1964	302.1	1996	857.2
1965	311.3	1997	845
1966	318.6	1998	842.9
1967	320.4	1999	854.4
1968	324.2	2000	887.1
1969	344.6	2001	929.3
1970	384.2	2002	928.4
1971	427.3	2003	899.2
1972	470.6	2004	907.6
1973	512.8	2005	929.5
1974	548.7	2006	944.5
1975	517	2007	987.4
1976	505.4	2008	1'026.8
1977	524.3	2009	1'030.7
1978	533.1	2010	1'042.6
1979	560.6	2011	1'059.8
1980	610.6	2012	1'067.4
1981	667.9		