

Immobilien – In der Schweiz existiert keine gesetzliche Vorschrift, wie Verkehrs- bzw. Marktwerte von Immobilien zu schätzen sind. Gesetze verweisen zwar auf den Verkehrswert, regeln aber weder Einzelheiten noch Methodik.

Klassisch oder hedonisch bewerten?

Zur Interpretation des Verkehrswertes dient hauptsächlich die Umschreibung des Bundesgerichts: «(...) gilt als Verkehrswert der objektive Marktwert einer Liegen-

KARIN BIERI-RISI
Immobilienbewerterin mit eidg. FA

schaft, das heisst jener Wert, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen ist.» (BGE 128 I 240). Bei dieser Definition irritiert, dass im Geschäftsverkehr ein Wert erzielbar sein soll, wo doch bekanntlich Preise erzielt werden. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert begrifflich wohl um eine Kombination von beidem: Wert und Preis.

Unterschied Wert und Preis

Wert und Preis sind nicht dasselbe. Der Wert bemisst sich nach der individuellen Einschätzung des Nutzens, den der Ankauf eines Gutes in Zukunft abwirft. Der Preis hingegen ist das Ergebnis eines in einer bestimmten Konjunktursituation ablaufenden Anpassungsprozesses, in dem sich die Wertvorstellungen von Anbieter und Abnehmer ausgleichen (Angebot und Nachfrage). Im Laufe der Zeit haben sich in Lehre und Praxis bestimmte Bewertungsmethoden etabliert. So finden heute nebst konventionellen Bewertungsgutachten (Expertenschätzung) auch zunehmend hedonische Liegenschaftsbewertungen Anwendung.

Diese Vergleichswertmethode basiert auf statistischen bzw. ökonomischen Modellen und ermittelt den Wert einer Immobilie aufgrund eines Vergleichs mit Handänderungs- bzw. Transaktionsdaten, welche in naher Vergangenheit getätigt



Eine fachmännische Einschätzung des Gebäudewertes lohnt sich.

BILD: SHUTTERSTOCK

wurden. Ergo handelt es sich hierbei um den Vergleich von Marktpreisen und nicht von Werten. Aufgrund der fehlenden Transparenz der herangezogenen Daten kann nicht klar eruiert werden, wie die Preisfindung bei den Vergleichsobjekten zustande kam, bzw. ob zum, über oder unter dem Marktwert verkauft wurde.

Marktumfeld

Tendenziell werden im heutigen Marktumfeld für Immobilien Preise bezahlt, welche über dem Wert liegen. Daher fällt eine nach Vergleichswertmethode geschätzte Bewertung meistens höher aus als nach klassischer Methode. Wenn man also vor dem Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie wissen möchte, für welchen Preis vergleichbare Objekte den Eigentümer gewechselt haben, ist die Vergleichswertmethode durchaus ein gangbarer Weg. Wenn

man aber vor der Handänderung wissen möchte, was die betreffende Liegenschaft Wert hat, empfiehlt sich, ein konventionelles Bewertungsgutachten durch eine ausgewiesene Fachperson erstellen zu lassen. Der Experte ist objektiv und neutral und bewertet Liegenschaften niemals ohne Besichtigung. Anlässlich des Augenscheins vor Ort beurteilt er den Zustand der Immobilie genau und kann somit sowohl zur technischen als auch zur wirtschaftlichen Wertminderung klare Aussagen machen.

Professioneller Schätzer

Im Unterschied zur hedonischen Methode stützt sich der professionelle Schätzer nicht auf statistisch ermittelte Zusammenhänge auf dem Transaktionsmarkt, sondern schätzt den realen Wert des Grundstücks und des Gebäudes, indem er eine

fachmännische Einschätzung der Bausubstanz vornimmt sowie die Eigenheiten des Objekts und der Lage möglichst gut berücksichtigt. Deshalb eignet sich die konventionelle Schätzung auch besser für speziellere Liegenschaften (Luxus- und Liebhaverobjekte), im Rahmen von Erbschaften oder Scheidungsverfahren vor Gericht.

Die Bearbeitung einer klassischen Immobilienbewertung erfolgt sorgfältig und nach anerkannten Berufsregeln und Bewertungsmethoden. Trotzdem ergeben sich dabei gewisse Ermessensspielräume. Beim Vergleich zweier unabhängiger Bewertungsgutachten kann daher eine Abweichung des Marktwertes von +/-10% toleriert werden.

Weitere Infos: HEV Immo AG, Hallwilerweg 5, 6003 Luzern, Telefon 041 210 92 92, info@hev-immoag.ch

ZISCHTIGS-CLUB

Haus versichern

Mein Haus richtig versichern: Dieses Thema wird am nächsten HEV Zischtings-Club am 9. Juni 2015, 17.30 Uhr, auf der Geschäftsstelle des HEV (Hallwilerweg 5, Luzern) erläutert. Referent ist Peter Sidler, Gebäudeversicherung Luzern. Der Eintritt (Referat, Fragenrunde, Apéro) kostet pro Person nur 20 Franken und pro Paar 30 Franken (Abendkasse). Anmeldung erwünscht: info@hev-luzern.ch, 0900 99 33 00. Fr

PODIUM

Erbschaftssteuer

Am Dienstag, 2. Juni 2015, 19.30 h (Schurter AG, Luzern) referiert Bundesrat Johann Schneider-Ammann über die Erbschaftssteuer-Initiative, die am 14. Juni zur Abstimmung kommt. Was ist der Standpunkt von Bundesrat und Parlament? In der anschliessenden Podiumsdiskussion mit Befürwortern und Gegnern der Initiative wird über deren Sinn und Unsinn diskutiert. Bedroht die Initiative KMU und ihre Arbeitsplätze? Löst die Erbschaftssteuer die langfristigen Probleme der AHV oder ist es nur «Pflasterlipolitik» auf Kosten von Familien und KMU? Organisiert wird dieser spannende Anlass von der Industrie- und Handelskammer Zentralschweiz. Der HEV Kanton Luzern ist Partner der Veranstaltung. Deshalb sind die Mitglieder des HEV Luzern herzlich dazu eingeladen. Anmeldung erwünscht: iris.kneubuehler@ihz.ch. Fr



Johann Schneider-Ammann

Garten mit Kräutern gestalten und aufwerten



Der Fantasie sind bei der Gartengestaltung mit Kräutern (fast) keine Grenzen gesetzt.

BILD ZVG.

Welche Kräuter dienen auch als Heilkräuter? Auf was muss beim Pflanzen von Kräutern geachtet werden? Mit welchen Kräutern kann ein Garten besonders schön und duftend gestaltet und aufgewertet werden?

Der Kurs «Heilkräuter in meinem Garten» widmet sich all diesen Fragen rund um Heilkräuter, Tee- und Küchenkräuter. Am Mittwoch, 24. Juni 2015, von 14.00–16.30 Uhr, informieren Fachleute der Gärtnerei Schwitler. Mitglieder zahlen pro Person 70 Franken, als Paar 120 Franken. Für Nicht-Mitglieder kostet der Kurs 90 beziehungsweise 160 Franken. Anmeldung und Informationen: www.hev-luzern.ch/home/kurse-seminare/ oder telefonisch 0900 99 33 00. Fr

AUSFLUG

Theater und Geigenbau

Mit dem Ballenberg als Ziel geht es mit dem Car zuerst über den Brünig nach Brienz, wo ein Besuch der Geigenschule mit leckerem Nachtessen auf die HEV-Reiseteilnehmerinnen und -teilnehmer wartet. Im Ballenberg wird das Landschaftstheater mit dem Klassiker «Ueli der Knecht» gezeigt. Die Reiseteilnehmerinnen und -teilnehmer geniessen das Theaterspektakel auf Plätzen der 1. Kategorie. Im Preis von CHF 175.00/Person sind Carfahrt, Führung, Apéro, Nachtessen und die Tickets fürs Landschaftstheater inbegriffen.

Anmeldung/Infos: www.hev-luzern.ch oder Telefon 0900 99 33 00, Fax 041 210 24 66. Fr

VERSICHERUNG UND VORSORGE AUS EINER HAND



ZURICH

Zurich, Generalagentur Gery Häller
Sarnen, Luzern, Kriens, Emmenbrücke
Gery Häller, Generalagent
Telefon 041 666 54 30
Mobile 079 406 07 30
gery.haeller@zurich.ch