



Verordnung über die Schätzung von Grundstücken

vom 26. Februar 2007 (Stand 1. Juni 2024)

Der Grosse Rat des Kantons Appenzell I.Rh.,

gestützt auf Art. 843 und 848 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB), Art. 90 Abs. 1 lit. e des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB) sowie Art. 185 des Steuergesetzes vom 25. April 1999 (StG), *

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Grundstücke

¹. Als Grundstücke im Sinne dieser Verordnung gelten:

- a) Grundstücke gemäss Art. 655 ZGB, nämlich
 - 1. Liegenschaften;
 - 2. in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte (Art. 779, 780 ZGB);
 - 3. Bergwerke;
 - 4. Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 646 ff., 712a ff. ZGB).
- b) Gebäude, welche nicht Bestandteil eines Grundstückes sind, sondern auf Grund eines unselbständigen Baurechtes oder eines schuldrechtlichen Vertrages auf fremdem Boden erstellt wurden.
- c) im kantonalen Recht begründete Grundstücke, nämlich
 - 1. altrechtliche Baurechte;
 - 2. Hüttenrechte in den Gemeinalpen gemäss Verordnung über die Gemeinen Alpen vom 12. Februar 1996 (Alpbüchlein);
 - 3. selbständige Anteilrechte an privaten Alpen.

* vgl. Änderungstabelle am Schluss des Erlasses

Art. 2 Grundstückskategorien

¹ Für die Schätzung wird zwischen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sowie gemischten Betrieben unterschieden:

² Als landwirtschaftlich gelten Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB, die dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB) unterstellt sind, sowie Grundstücke im Sinne von Art. 1 lit. c Ziff. 2 und 3 dieser Verordnung. Als gemischte Betriebe gelten Grundstücke im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. d BGBB. Alle andern Grundstücke gelten als nichtlandwirtschaftlich.

II. Organisation und Zuständigkeit**Art. 3** Schätzungsorgane

¹ Schätzungsorgane sind:

- a) das kantonale Schatzungsamt;
- b) die landwirtschaftliche Schätzungskommission;
- c) die nichtlandwirtschaftliche Schätzungskommission;
- d) das Oberforstamt (für Waldgrundstücke).

² Der Vorsteher¹⁾ des kantonalen Schatzungsamtes oder dessen Stellvertreter ist zugleich Präsident der beiden Schätzungskommissionen. Er ist dafür verantwortlich, dass die Schätzungen im ganzen Kanton einheitlich vorgenommen werden. Er besorgt alle administrativen Arbeiten und führt den vollständigen Schätzungskataster. Zu seiner Aufgabe gehört die permanente Instruktion der Mitglieder der Schätzungskommissionen. Er ist kantonal Angestellter.

³ Die landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Schätzungskommission bestehen je aus dem Vorsteher bzw. Stellvertreter des kantonalen Schatzungsamtes als Präsident und je vier Experten als Mitglieder. Bei den Schätzungen haben in der Regel der Vorsteher (bzw. sein Stellvertreter) und ein Mitglied mitzuwirken. Die Experten der beiden Kommissionen können bei Bedarf gegenseitig ausgetauscht werden.

⁴ Die Wahl der Mitglieder der Schätzungskommissionen erfolgt alljährlich durch den Grossen Rat.

¹⁾ Die Verwendung der männlichen Bezeichnungen gilt sinngemäss für beide Geschlechter.

⁵ Die Mitglieder der Schätzungskommissionen haben die Ausstandsvorschriften gemäss Art. 121 StG zu beachten.

III. Umfang der Schätzungen

Art. 4 Landwirtschaftliche Grundstücke

¹ Bei der Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Waldgrundstücke sind nachfolgende Werte zu bestimmen: *

- a) Ertragswert mit allfälligen Verkehrswertzuschlägen im Sinne von Abs. 3 dieses Artikels als Steuerwert nach Art. 42 Abs. 6 StG;
- b) Verkehrswert als Steuerwert nach Art. 42 Abs. 6 StG;
- c) Belastungsgrenze für die Errichtung von Grundpfandrechten im Sinne von Art. 73 f. BGG.

² Für die Ertragswertschätzung und die Belastungsgrenze ist die Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB) massgebend.

³ Bei nicht land- oder forstwirtschaftlichen Verhältnissen (Bauland, Kies- oder Sandausbeutung etc.) wird ein Verkehrswertzuschlag gemacht.

Art. 5 * Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

¹ Bei der Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke ist der Verkehrswert der Grundstücke als Steuerwert zu bestimmen (Art. 42 Abs. 6 StG).

IV. Verfahren

Art. 6 Neuschätzung

¹ Eine Totalrevision der Grundstückschätzungen findet normalerweise alle zehn Jahre statt.

Art. 7 Zwischenschätzung

¹ Eine Zwischenrevision der Grundstückschätzungen findet statt:

- a) für neu errichtete Grundstücke;
- b) auf Verlangen des Grundeigentümers;

- c) auf Begehren der kantonalen Steuerverwaltung;
- d) * auf Veranlassung der für das Grundbuch zuständigen Stelle;
- e) auf Begehren der Perimeterschätzungskommissionen;
- f) auf Begehren der Bodenrechtskommission.

² Die Schätzungskommissionen ordnen von sich aus Neuschätzungen an, wenn erhebliche Änderungen (Neu- und Umbauten, Landzukauf, wertverändernde Gegebenheiten usw.) eingetreten sind.

Art. 8 Bekanntgabe

¹ Dem Grundeigentümer wird die Vornahme der Schätzung rechtzeitig mitgeteilt. Die Bekanntgabe an weitere Beteiligte (Pächter, Mieter etc.) ist Sache des Eigentümers.

² Die Schätzung ist, von Ausnahmen abgesehen, aufgrund einer Besichtigung durch die zuständige Schätzungskommission vorzunehmen. Wenn die Schätzung besondere, den Schätzern abgehende Fachkenntnisse erfordert, kann die Schätzungskommission entsprechende Sachverständige beiziehen. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, der Schätzung beizuwohnen und der Schätzungskommission alle erforderlichen Auskünfte zu geben. Diese Auskünfte sind auf Verlangen zu belegen. Der Eigentümer sowie die Mieter und Pächter oder andere Berechtigte haben den Schätzern Zutritt zu allen Räumen zu gewähren. Verweigert der Grundeigentümer die verlangten Auskünfte oder steht er den Schätzungsorganen nicht zur Verfügung, so kann die Schätzung nach freiem Ermessen vorgenommen werden.

³ Kann die Schätzung trotz rechtzeitiger Ankündigung aus Verschulden des Eigentümers nicht vorgenommen werden, so hat dieser für die erwachsenen zusätzlichen Kosten nach Massgabe der zeitlichen Mehrbeanspruchung der Schätzungsorgane und allfälliger Reisekosten aufzukommen. Dies gilt auch, wenn zufolge Auskunftsverweigerung des Eigentümers besondere Erhebungen notwendig sind.

Art. 9 Protokoll

¹ Über jede Schätzung ist ein Protokoll anzufertigen. Dieses enthält alle erforderlichen Angaben über die Schätzungsgrundlagen und die Berechnungsart.

Art. 10 Eröffnung

¹ Das kantonale Schätzungsamt hat das Ergebnis der Schätzung dem Grundeigentümer und dem Nutzniesser schriftlich und mit Rechtsmittelbelehrung versehen mitzuteilen. Auf entsprechendes Begehren ist diesem auch das Schätzungsprotokoll auszuhändigen.

² Der kantonalen Steuerverwaltung ist eine Kopie des Schätzungsprotokolls zu übermitteln.

³ Die für das Grundbuchwesen zuständige Stelle wird vom Ergebnis der Schätzung in Kenntnis gesetzt, sobald diese in Rechtskraft erwachsen ist. *

Art. 11 Rechtsmittellegitimation der Steuerverwaltung

¹ Die Steuerverwaltung hat das Recht, gegen das Ergebnis von Schätzungen Rechtsmittel zu ergreifen.

Art. 12 * ...

Art. 13 Entschädigung Schätzungskommissionen

¹ Die Entschädigung für die Mitglieder der Schätzungskommissionen erfolgt im Rahmen der kantonalen Besoldungsverordnung.

Art. 14 Ausführungsbestimmungen

¹ Die Standeskommission erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen. Sie ist insbesondere befugt, Schätzungsmethoden und Schätzungshandbücher als anwendbar zu erklären.

V. Schlussbestimmung

Art. 15 Inkrafttreten

¹ Diese Verordnung tritt nach Annahme durch den Grossen Rat in Kraft.

Änderungstabelle – Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	cGS Publikation
26.02.2007	26.02.2007	Erlass	Erstfassung	-
01.12.2014	01.12.2014	Ingress	geändert	-
01.12.2014	01.12.2014	Art. 4 Abs. 1	geändert	-
01.12.2014	01.12.2014	Art. 5	geändert	-
24.06.2019	01.01.2020	Art. 12	aufgehoben	2019-18
25.10.2021	01.11.2021	Art. 7 Abs. 1, d)	geändert	2021-35
25.10.2021	01.11.2021	Art. 10 Abs. 3	geändert	2021-35
05.02.2024	01.06.2024	Art. 10 Abs. 3	geändert	2024-11

Änderungstabelle – Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	cGS Publikation
Erlass	26.02.2007	26.02.2007	Erstfassung	-
Ingress	01.12.2014	01.12.2014	geändert	-
Art. 4 Abs. 1	01.12.2014	01.12.2014	geändert	-
Art. 5	01.12.2014	01.12.2014	geändert	-
Art. 7 Abs. 1, d)	25.10.2021	01.11.2021	geändert	2021-35
Art. 10 Abs. 3	25.10.2021	01.11.2021	geändert	2021-35
Art. 10 Abs. 3	05.02.2024	01.06.2024	geändert	2024-11
Art. 12	24.06.2019	01.01.2020	aufgehoben	2019-18