Reglement über die Schätzung, die Festlegung der Eigenmiet- und Steuerwerte sowie das Bewertungsverfahren für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Schätzungsreglement, SchäR)

Vom 28. Januar 2025 (Stand 1. Januar 2025)

Der Regierungsrat des Kantons Uri,

gestützt auf Artikel 26 Absatz 5, Artikel 48 Absatz 5, Artikel 64 Absatz 1 und Artikel 270 des Gesetzes vom 26. September 2010 über die direkten Steuern im Kanton Uri (Steuergesetz; StG, RB [3.2211](#)),

beschliesst:

1 Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 Geltungsbereich

¹ Dieses Reglement regelt die Einzelheiten über die Schätzung, die Festlegung der Eigenmiet- und Steuerwerte sowie das Bewertungsverfahren für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke.

Artikel 2 Gegenstand der Schätzung

¹ Als Grundstücke, die zu schätzen sind, gelten:

- a) die Liegenschaften
- b) die in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte
- c) die Bergwerke
- d) die Miteigentumsanteile an Grundstücken
- e) die mit den Grundstücken fest verbundenen Sachen und Rechte sowie Bauten und Anlagen auf fremden Boden

² Zu den Grundstücken gehören auch Zugehör und Nutzungsrechte.

³ Auf die Schätzung von Grundstücken wird verzichtet, soweit für Steuerzwecke keine amtliche Schätzung erforderlich ist.

Artikel 3 Beantragte Schätzung

¹ Nur auf Antrag einer Behörde, des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin werden geschätzt:

- a) unproduktiver Boden
- b) Grundstücke des Bundes, des Kantons, der Gemeinden sowie der Korporationen Uri und Ursern und deren Korporationsbürgergemeinden, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen, wie Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, öffentliche Strassen, Brücken, Wege und Plätze
- c) Grundstücke, die ausschliesslich kirchlichen Zwecken dienen, wie Kirchen, Kapellen, Klostergebäude und Friedhöfe
- d) Grundstücke und Anlagen juristischer Personen
- e) Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Eisenbahn dienen, gemäss Eisenbahngesetz (SR [742.101](#))
- f) militärische Anlagen

Artikel 4 Rechte und Lasten

¹ Die mit den Grundstücken verbundenen Rechte und Lasten sind bei der Schätzung zu berücksichtigen.

2 Steuerwert

Artikel 5 Festlegung der steuerlich massgebenden Landwerte

¹ Die Landwerte werden je Gemeinde nach Landwertzonen und Quadratmeterpreisen festgelegt.

² Die steuerlich massgebenden Landwerte werden vom Amt für Steuern ermittelt und sind im Anhang des Reglements enthalten.

³ Für bestimmte im Grundbuch ausgewiesene Flächen wie Verkehrsflächen, Wald usw. kann ein pauschaler Ansatz berücksichtigt werden. Die Finanzdirektion regelt die Einzelheiten in einer Weisung.

Artikel 6 Bewertungsmethoden

¹ Bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, Stockwerkeigentum, gemischten Wohn- und Geschäftshäusern bis drei Einheiten sowie bei industriell und gewerblich genutzten Objekten wird der Steuerwert nach dem Realwert bestimmt.

² Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten, Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken, reinen Geschäftshäusern sowie bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern ab vier Einheiten wird der Steuerwert nach dem Ertragswert bestimmt. In begründeten Fällen kann der Steuerwert nach dem Realwert bestimmt werden.

³ Bei industriell und gewerblich genutzten Objekten handelt es sich um Objekte, bei denen der Wert vor allem durch eine handwerkliche Produktion wie Schreinereien, Gärtnereien, Garagen oder Restaurants bestimmt wird. Bei Geschäftshäusern handelt es sich um Objekte, bei denen der Wert durch eine nichthandwerkliche Nutzung wie Büros oder Läden bestimmt wird. Bei gemischt genutzten Objekten ist die überwiegende Nutzung massgebend.

Artikel 7 Realwert für unbebaute Grundstücke

¹ Der Realwert unbebauter Grundstücke wird durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Landwert pro Quadratmeter ermittelt.

Artikel 8 Realwert für bebaute Grundstücke

¹ Der Realwert setzt sich bei bebauten Grundstücken aus dem Landwert und dem Zeitbauwert zusammen.

² Der Zeitbauwert entspricht dem Neubauwert abzüglich der dem Alter und Zustand des Gebäudes entsprechenden Entwertung. Die Altersentwertungsfaktoren sind im Anhang zum Reglement enthalten.

³ Der Neubauwert entspricht den Kosten für die Erstellung gleichwertiger Objekte zum Zeitpunkt des massgebenden Bewertungsstichtags.

Artikel 9 Ertragswert

¹ Der Ertragswert wird berechnet, indem die jährlichen Nettomietträge durch den massgebenden Kapitalisierungszinssatz dividiert werden. Der Nettomiettrag entspricht dem Nettomietzins (Mietzins ohne Nebenkosten).

² Bei selbstgenutzten, nicht vermieteten, nur teilweise vermieteten oder offensichtlich zu Vorzugskonditionen vermieteten Objekten ist der erzielbare Ertrag (Marktmiete) als Nettomiettertrag zu berücksichtigen.

³ Der Kapitalisierungszinssatz für Mehrfamilienhäuser, für Geschäftshäuser und für Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken ist im Anhang zum Reglement enthalten. Bei gemischt genutzten Objekten ist die überwiegende Nutzung, gemessen an der Höhe der Mieterträge oder Eigenmietwerte, massgebend.

3 Eigenmietwert

Artikel 10 Mietwertansatz

¹ Der Eigenmietwert von selbstgenutzten Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern, selbstgenutztem Stockwerkeigentum sowie gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern wird in der Regel in Prozenten (Mietwertansatz) des Steuerwerts berechnet.

² Bei Zwei- und Dreifamilienhäusern sowie gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern wird der ermittelte Eigenmietwert anhand der Zimmer, Einheiten oder Wohnflächen anteilmässig auf die einzelnen Gebäudeteile / Nuteinheiten verteilt.

³ Die Mietwertansätze sind im Anhang zum Reglement enthalten.

Artikel 11 Vergleichsmieten

¹ Bei industriell und gewerblich genutzten Objekten wird kein Eigenmietwert festgelegt. Nur bei Selbstnutzung oder vorhandenem Wohnraum wird der Eigenmietwert pauschal gestützt auf Vergleichsmieten festgelegt.

² Der Eigenmietwert von selbstgenutzten Einheiten in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie von Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken wird gestützt auf Vergleichsmieten ähnlicher Objekte ermittelt.

³ Sind keine Vergleichsmieten bekannt, wird der Eigenmietwert geschätzt.

Artikel 12 Über- oder Unternutzung des Grundstücks

¹ Die Über- oder Unternutzung eines Grundstücks wird bei der Ermittlung des Eigenmietwerts durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die Einzelheiten werden von der Finanzdirektion in einer Weisung geregelt.

4 Bewertungsverfahren

Artikel 13 Generelle Neuschätzung

¹ Eine generelle Neuschätzung aller Grundstücke erfolgt bei einer Änderung der für die Bewertung massgebenden Parameter gemäss Anhang.

² Alle sechs Jahre werden die verwendeten Parameter wie die Landwerte, Altersentwertungsfaktoren, Mietwertansätze, Kapitalisierungszinssätze und die Pauschalen durch ein Fachgremium überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Finanzdirektion bestimmt die Zusammensetzung dieses Fachgremiums.

³ Der Regierungsrat setzt die Parameter gestützt auf den Vorschlag des Fachgremiums fest und bestimmt das Datum der Inkraftsetzung der generellen Neuschätzung.

Artikel 14 Individuelle Zwischenschätzung

¹ Eine individuelle Zwischenschätzung erfolgt:

- a) bei neu erstellten Objekten
- b) bei einer Änderung von Bewertungsbestandteilen die das Grundstück betreffen wie die Änderung der Grundstücksfläche
- c) bei einer Änderung der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse wie einer Veränderung der Mieterträge oder einer Nutzungsänderung
- d) bei umfassenden Renovationen oder wesentlichen Um-, An- oder Ausbauten der Objekte
- e) bei Abbruch von Objekten oder anderen Gründen, die zu einer wesentlichen Wertveränderung beitragen oder
- f) bei einer Handänderung

² Massgebend sind dabei die Landwerte gemäss der letzten generellen Neuschätzung, das Alter und der Zustand des Objekts im Zeitpunkt der Zwischenschätzung sowie der jährliche Nettomiettertrag des Objekts im Zeitpunkt der Zwischenschätzung.

³ Die neuen Eigenmiet- und Steuerwerte gelten, sobald die Schätzungsverfügung rechtskräftig ist.

Artikel 15 Abweichende Bewertungsmethoden: Pauschale Festlegung des Steuerwerts

¹ Führt die schematische und formelmässige Ermittlung nach den Artikeln 5 ff. zu einem Steuerwert, der über 100 Prozent oder unter 85 Prozent des Marktwerts liegt, so kann von Amtes wegen oder kann auf Antrag hin eine individuelle Schätzung des Steuerwerts nach einer anderen anerkannten Bewertungsmethode vorgenommen werden.

² Bei Handänderungen zwischen unabhängigen Dritten, bei denen der Handänderungspreis wesentlich vom ermittelten Steuerwert abweicht, wird der Steuerwert pauschal festgelegt. Liegt der nach den Artikeln 5 ff. ermittelte Steuerwert:

- a) unter 85 Prozent des Handänderungspreises, so wird der Steuerwert pauschal auf 85 Prozent des Handänderungspreises erhöht
- b) über dem Handänderungspreis, so wird der Steuerwert pauschal auf 100 Prozent des Handänderungswerts herabgesetzt

³ Der pauschal angepasste Steuerwert ist für die schematische und formelmässige Ermittlung des Eigenmietwerts nach Artikel 10 massgebend.

Artikel 16 Abweichende Bewertungsmethoden: Pauschale Festlegung des Eigenmietwerts

¹ Führt die schematische und formelmässige Ermittlung nach Artikel 10 zu einem Eigenmietwert, der über 100 Prozent oder unter 85 Prozent der Marktmiete liegt, so kann von Amtes wegen oder kann auf Antrag hin der Eigenmietwert pauschal aufgrund von Markt- oder Vergleichsmieten festgelegt werden.

5 Schlussbestimmungen

Artikel 17 Übergangsbestimmung

¹ Nach Inkrafttreten dieses Reglements richtet sich die Festsetzung der Eigenmiet- und Steuerwerte für hängige Schätzungen nach den Bestimmungen dieses Reglements.

Artikel 18 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

A1 Anhang 1: Parameter für die Schätzung von Grundstücken ab 11. Januar 2025

Artikel A1-1 Landwerte (Art. 5 Abs. 2)

¹ Landwerte (Art. 5 Abs. 2) (Wertbasis 2006):

Gemeinde	Zone	Fr./m ²
Altdorf	1	1'000 Franken
Altdorf	2	900 Franken
Altdorf	3	800 Franken
Altdorf	4	650 Franken
Altdorf	5	500 Franken
Altdorf	6	400 Franken
Altdorf	7	300 Franken
Altdorf	8	200 Franken
Altdorf	11	100 Franken
Altdorf	12	80 Franken
Andermatt	1	500 Franken
Andermatt	2	450 Franken
Andermatt	3	400 Franken
Andermatt	4	300 Franken
Andermatt	5	200 Franken
Andermatt	6	100 Franken
Andermatt	7	40 Franken
Attinghausen	1	400 Franken

3.2227

Kanton Uri

Gemeinde	Zone	Fr./m ²
Attinghausen	2	350 Franken
Attinghausen	3	300 Franken
Attinghausen	4	200 Franken
Attinghausen	5	150 Franken
Attinghausen	6	80 Franken
Attinghausen	11	60 Franken
Attinghausen	12	40 Franken
Bürglen	1	650 Franken
Bürglen	2	550 Franken
Bürglen	3	600 Franken
Bürglen	4	400 Franken
Bürglen	5	300 Franken
Bürglen	6	200 Franken
Bürglen	16	150 Franken
Bürglen	17	120 Franken
Bürglen	18	100 Franken
Erstfeld	1	400 Franken
Erstfeld	2	350 Franken
Erstfeld	3	300 Franken
Erstfeld	4	250 Franken
Erstfeld	5	200 Franken
Erstfeld	6	150 Franken
Flüelen	1	800 Franken
Flüelen	2	600 Franken
Flüelen	3	500 Franken
Flüelen	4	400 Franken
Flüelen	5	300 Franken
Flüelen	6	250 Franken
Flüelen	7	200 Franken
Göschenen	1	150 Franken
Göschenen	2	130 Franken
Göschenen	3	75 Franken
Göschenen	4	10 Franken
Gurtellen	1	150 Franken
Gurtellen	2	120 Franken

Kanton Uri**3.2227**

Gemeinde	Zone	Fr./m²
Gurtellen	3	100 Franken
Gurtellen	4	75 Franken
Gurtellen	5	60 Franken
Gurtellen	6	30 Franken
Gurtellen	11	100 Franken
Gurtellen	12	60 Franken
Hospental	1	150 Franken
Hospental	2	120 Franken
Hospental	3	75 Franken
Isenthal	1	225 Franken
Isenthal	2	200 Franken
Isenthal	3	180 Franken
Isenthal	4	100 Franken
Isenthal	11	100 Franken
Isenthal	12	50 Franken
Realp	1	150 Franken
Realp	2	120 Franken
Realp	3	100 Franken
Realp	4	75 Franken
Realp	5	20 Franken
Schattdorf	1	700 Franken
Schattdorf	2	600 Franken
Schattdorf	3	500 Franken
Schattdorf	4	400 Franken
Schattdorf	5	300 Franken
Schattdorf	6	200 Franken
Schattdorf	7	20 Franken
Schattdorf	11	200 Franken
Schattdorf	12	150 Franken
Seedorf	1	450 Franken
Seedorf	2	400 Franken
Seedorf	3	300 Franken
Seedorf	4	200 Franken
Seedorf	5	50 Franken
Seedorf-Bauen	1	600 Franken

3.2227**Kanton Uri**

Gemeinde	Zone	Fr./m²
Seedorf-Bauen	2	500 Franken
Seedorf-Bauen	3	400 Franken
Seedorf-Bauen	4	300 Franken
Seedorf-Bauen	5	200 Franken
Seedorf-Bauen	6	150 Franken
Seelisberg	1	250 Franken
Seelisberg	2	225 Franken
Seelisberg	3	200 Franken
Seelisberg	4	175 Franken
Seelisberg	5	150 Franken
Seelisberg	6	100 Franken
Silenen	1	200 Franken
Silenen	2	175 Franken
Silenen	3	150 Franken
Silenen	4	140 Franken
Silenen	5	120 Franken
Silenen	6	100 Franken
Silenen	7	75 Franken
Silenen	11	50 Franken
Sisikon	1	600 Franken
Sisikon	2	500 Franken
Sisikon	3	400 Franken
Sisikon	4	300 Franken
Sisikon	5	150 Franken
Spiringen	1	225 Franken
Spiringen	2	200 Franken
Spiringen	3	150 Franken
Spiringen	4	100 Franken
Spiringen	11	80 Franken
Spiringen	12	50 Franken
Spiringen	13	40 Franken
Unterschächen	1	225 Franken
Unterschächen	2	200 Franken
Unterschächen	3	150 Franken
Unterschächen	4	100 Franken

Gemeinde	Zone	Fr./m ²
Unterschächen	5	50 Franken
Wassen	1	150 Franken
Wassen	2	130 Franken
Wassen	3	100 Franken
Wassen	4	75 Franken
Wassen	11	50 Franken
Wassen	12	30 Franken

Artikel A1-2 Altersentwertungsfaktoren (Art. 8 Abs. 2)

¹ Die Altersentwertungsfaktoren betragen:

- a) bei Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern sowie bei Stockwerkeigentum 1.0 Prozent pro Jahr des Neubauwerts, höchstens jedoch 60 Prozent und
- b) bei industriell und gewerblich genutzten Objekten 2.0 Prozent pro Jahr, höchstens jedoch 60 Prozent

Artikel A1-3 Kapitalisierungszinssätze (Art. 9 Abs. 3)

¹ Die Kapitalisierungszinssätze betragen:

- a) für Mehrfamilienhäuser 6.25 Prozent
- b) für Geschäftshäuser 7.50 Prozent und
- c) für Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken 7.50 Prozent

Artikel A1-4 Mietwertansätze (Art. 10 Abs. 3)

¹ Mietwertansätze:

- a) Für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser gelten folgende Mietwertansätze:
 1. 3.75 Prozent bis zu einem Steuerwert von 0 Franken bis 250'000 Franken
 2. plus 3.50 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 250'001 Franken bis 500'000 Franken
 3. plus 3.25 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 500'001 Franken bis 750'000 Franken
 4. plus 3.00 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 750'001 Franken bis 1'000'000 Franken

-
5. plus 2.75 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 1'000'001 Franken bis 1'250'000 Franken
 6. plus 2.50 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 1'250'001 Franken bis 1'500'000 Franken
 7. plus 2.25 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 1'500'001 Franken bis 1'750'000 Franken
 8. plus 2.00 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 1'750'001 Franken bis 2'000'000 Franken
 9. plus 1.00 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 2'000'001 Franken
- b) Für Stockwerkeigentum gelten folgende Mietwertansätze:
1. 4.00 Prozent bis zu einem Steuerwert von 0 Franken bis 250'000 Franken
 2. plus 3.75 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 250'001 Franken bis 500'000 Franken
 3. plus 3.50 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 500'001 Franken bis 750'000 Franken
 4. plus 3.25 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 750'001 Franken bis 1'000'000 Franken
 5. plus 3.00 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 1'000'001 Franken bis 1'250'000 Franken
 6. plus 2.75 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 1'250'001 Franken bis 1'500'000 Franken
 7. plus 2.50 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 1'500'001 Franken bis 1'750'000 Franken
 8. plus 2.25 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 1'750'001 Franken bis 2'000'000 Franken
 9. plus 2.00 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 2'000'001 Franken bis 2'250'000 Franken
 10. plus 1.00 Prozent vom Mehrbetrag des Steuerwerts über 2'250'001 Franken

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
28.01.2025	01.01.2025	Erlass	Erstfassung	AB 31.01.2025

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	28.01.2025	01.01.2025	Erstfassung	AB 31.01.2025