



Kanton Basel-Stadt



Der neue steuerliche Bodenwertkatalog

30. März 2016

Ingela Lakatos & Christian Katterfeld

Bodenbewertung – Was meint das?

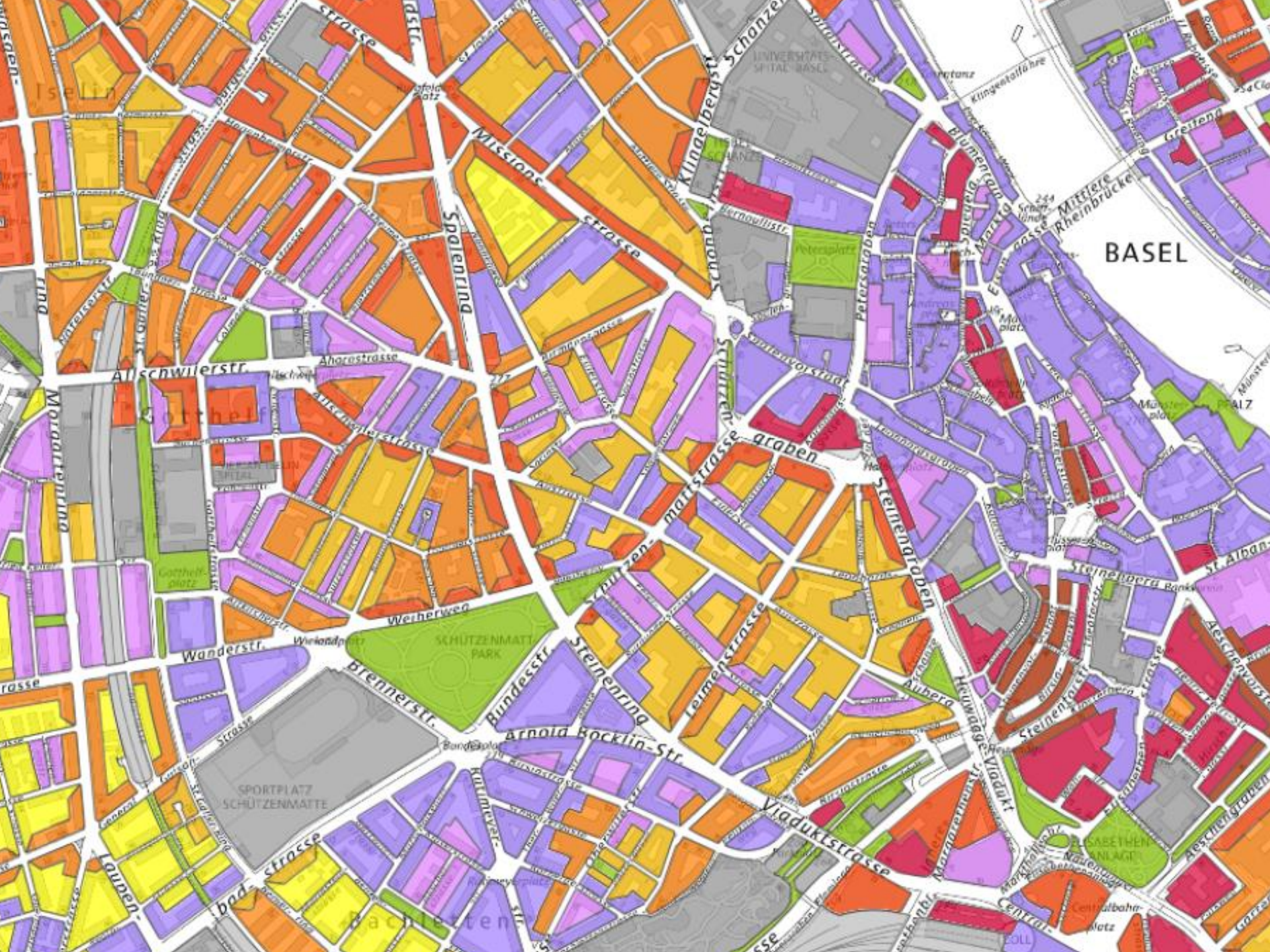


Was ist Boden wert?



Was ist Boden wert?





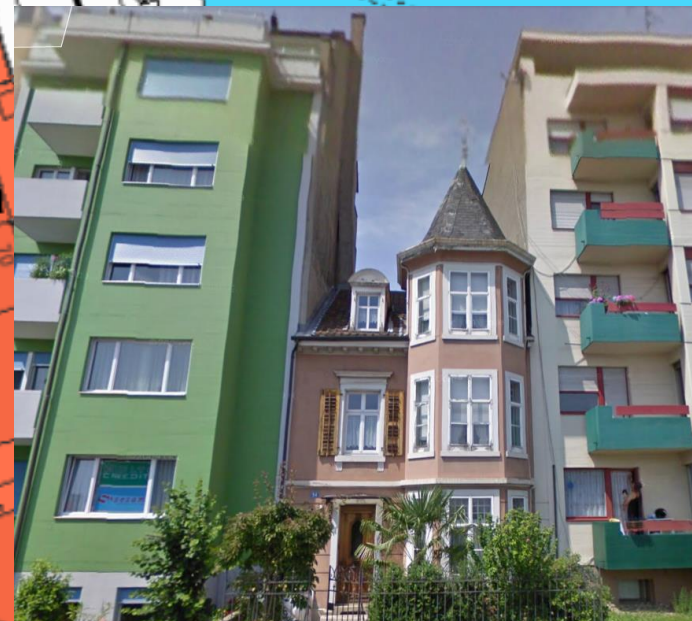


Schonzone

Zone 4

Zone 4

Zone 5a



Wie Boden bewerten?

Auswertungen Bodenpreissammlung

Auswertung:

Liegenschaftsverkäufe von Stammparzellen

Verkäufe von Stockwerkeigentumspartellen

Bereich:

Von GB-Datum:

Bis GB-Datum:

Parameter:

- Einzelne Verkäufe zeigen
- Richtwertvermerk berücksichtigen
- Baurechtspartellen berücksichtigen

Stockwerkmitigentum MEP:

- berücksichtigen
- nur Filtergattung berücksichtigen
- nicht berücksichtigen

Filterparameter:

UND ODER Formel

Filter:

Filter 1

Filter 2

Filter 3

Bezeichnung:

Von - Bis:

Filter 4

Filter 5

Filter 6

Bezeichnung:

Von - Bis:

Filterformel:

Extras:

Parzellen ab Polygonfläche einlesen

Es sind keine Parzellen eingelesen

Temp. Zuschlagsfaktor:

Faktor [A+A]:

Minimale Anzahl
Geschäfte für die
stat. Auswertung:

Sortierung:

Sortierung 1

Sortierung 2

Sortierung 3

Sortierung 4

Sortierung 5

Sortierung 6

Sortierung 7

Sortierung 8

Sortierung 9






Sortierung 10

Sortierung 11

Sortierung 12



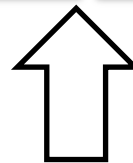
Für Wen Boden bewerten? Welche Aufgaben hat die Bodenbewertungsstelle?

	Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt Steuerverwaltung
	Gerichte Erbschaftsamt
	Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt Planungsamt
	Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons Basel-Stadt Amt für Sozialbeiträge
	Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons Basel-Stadt Sozialhilfe



Immobilien Basel-Stadt

Aktualisierung des steuerlichen Bodenwertkatalogs



Bodenbewertungsstelle

Gebäudeversicherung Basel-Stadt





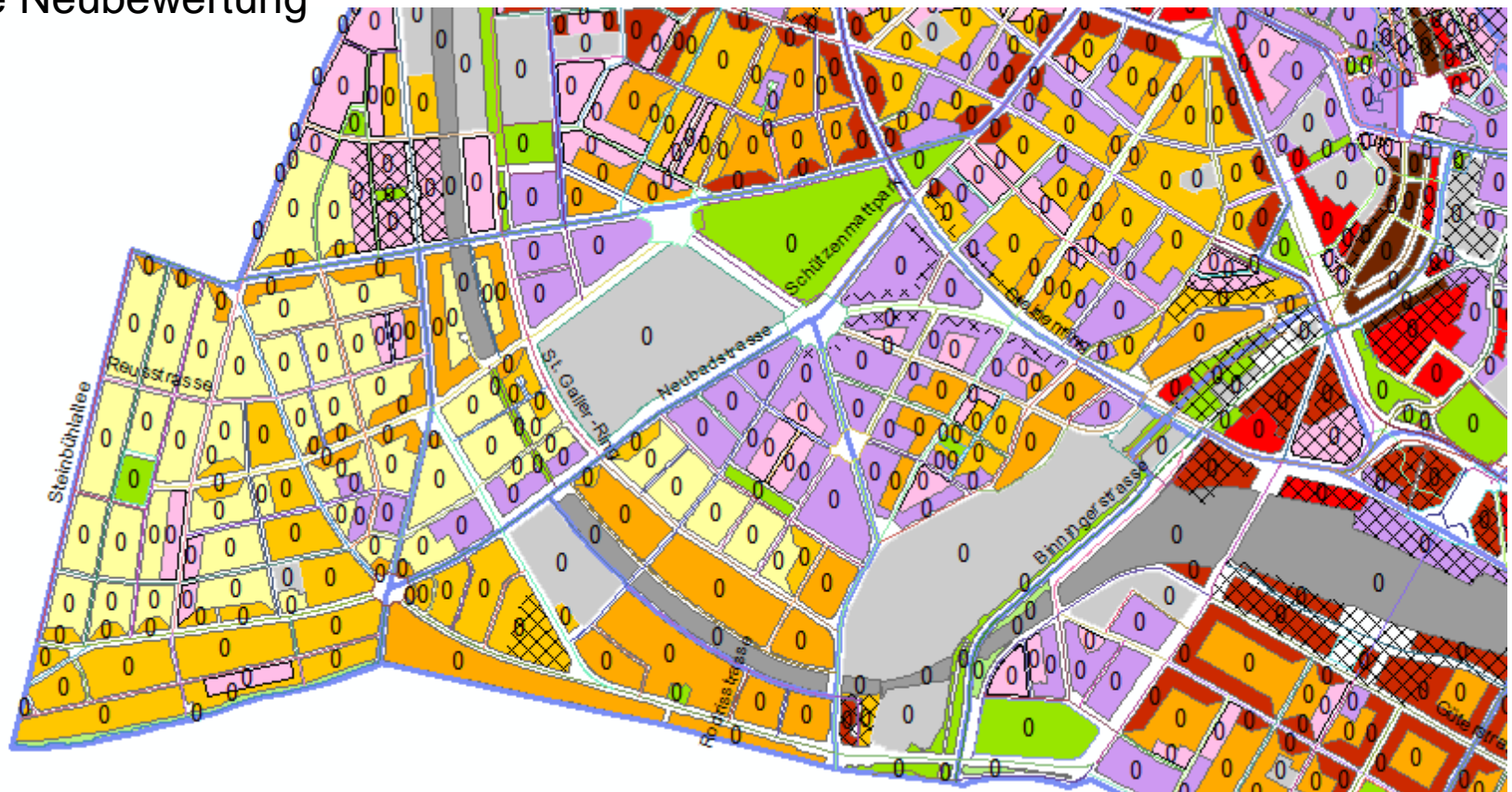
Bisher:

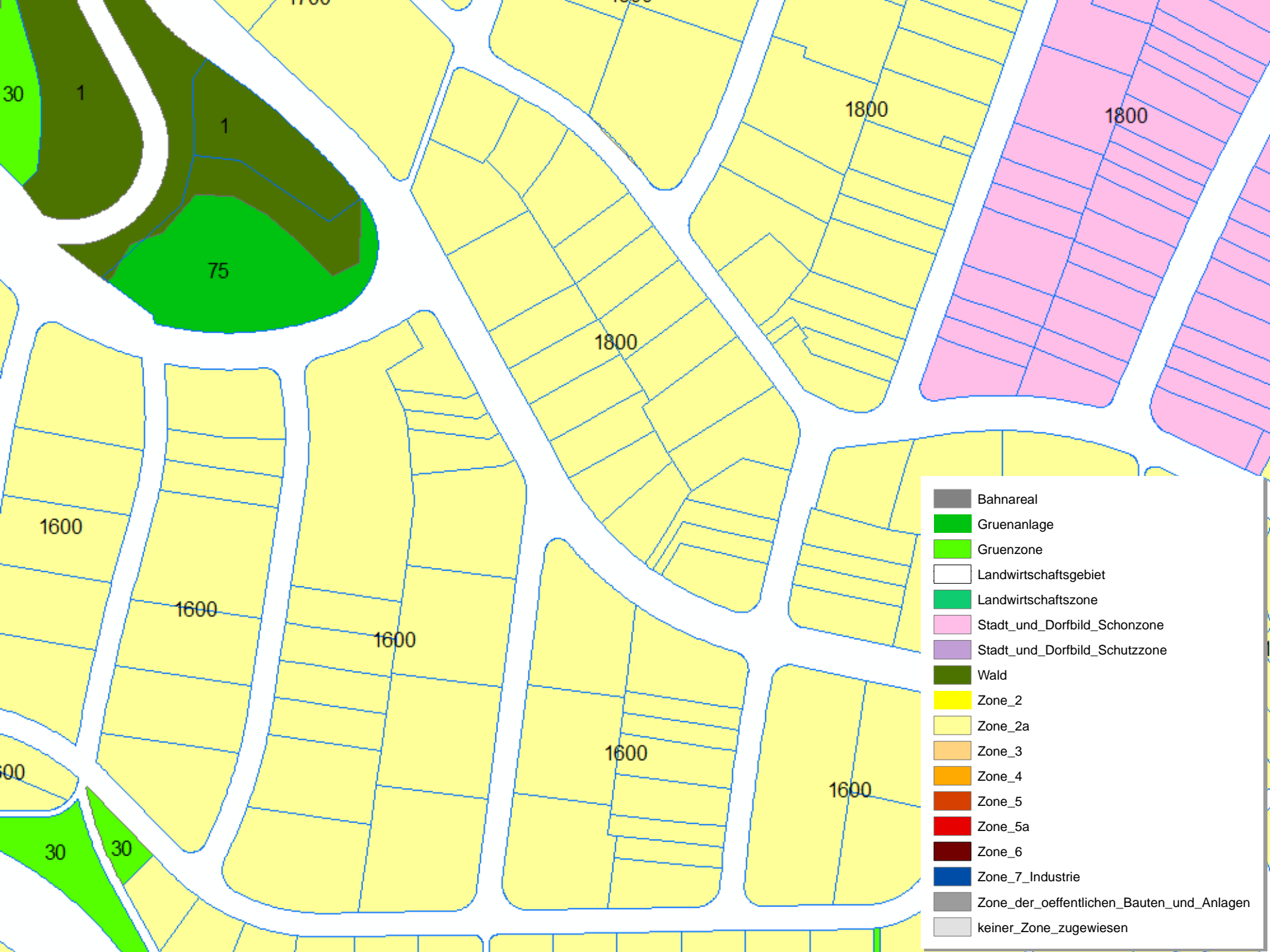
- Analoge Bewertung nach Strassenzügen
- Händischer Übertrag der Bodenwerte in die Steuerverwaltungssoftware (GEMDAT)

Strasse: Musterstrasse		Gemeinde: Basel	
Bauzone	Hausnummer / Bezeichnung	Absoluter Landwert 31.12.1999 (Fr./m2)	
4		1'100.--	
Bemerkungen:			

Neubewertung mit GIS

- Bauzonenflächen des Nutzungsplanes bilden die geometrische Grundlage für die Neubewertung

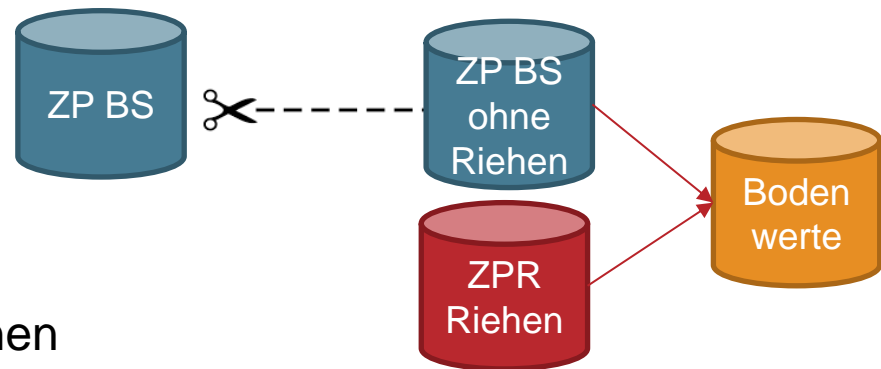




- Bahnareal
- Gruenanlage
- Gruenzone
- Landwirtschaftsgebiet
- Landwirtschaftszone
- Stadt_und_Dorfbild_Schonzone
- Stadt_und_Dorfbild_Schutzzone
- Wald
- Zone_2
- Zone_2a
- Zone_3
- Zone_4
- Zone_5
- Zone_5a
- Zone_6
- Zone_7_Industrie
- Zone_der_oeffentlichen_Bauten_und_Anlagen
- keiner_Zone_zugewiesen

Technisches Vorgehen

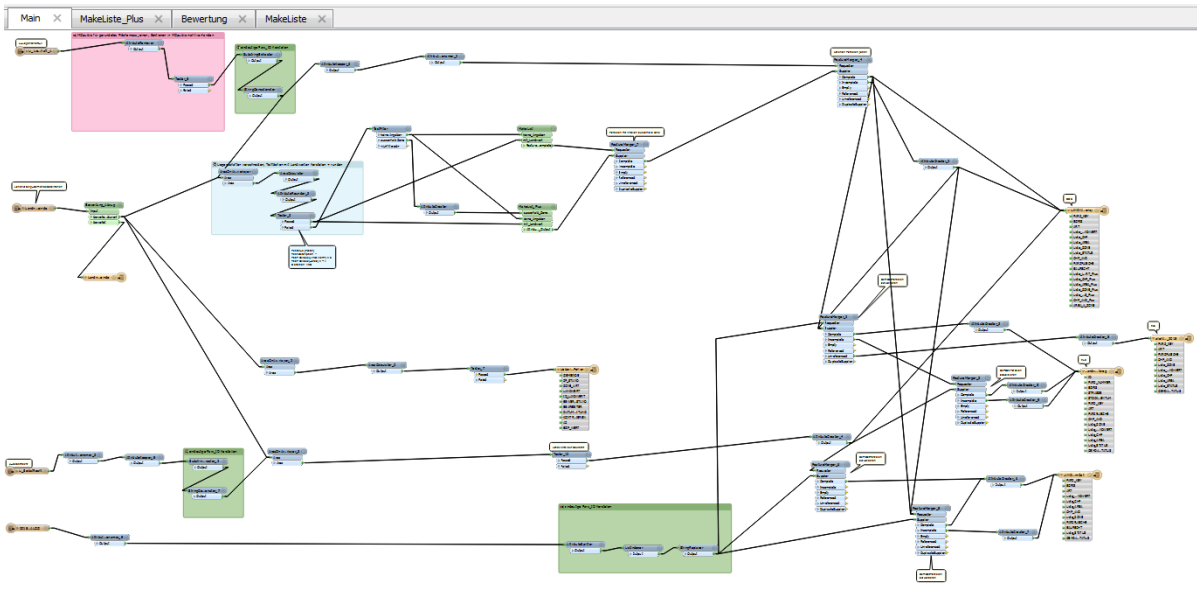
- Herstellung einer einheitlicher Datenstruktur
→ ZP-Revision Riehen



- Standardisierte Bewertung der Zonen
- Verschnitt bewerteter Zonen und Liegenschaften
- Abfangen von Digitalisier- und Verschnittfehlern
- Abgleich mit bestehenden GEMDAT-Daten der Steuerverwaltung + Export
- Definition der Nachführungsprozesse
- Bearbeitung von Spezialfällen mit Steuerverwaltung

Technische Details

- Aufnahme der Bodenwerte in ArcGIS
- Kombination der Kommunalen Zonenpläne via FME
- Verschnitt und Export via FME
- Dokumentation im Doku-Wiki



Logged in as: Katerfeld, Christen (katerf) | Update Profile | Log Out

GVA - Wiki

Search

Recent Changes | Media Manager | Settings

You are here: [Interne Dokumentation des GVA](#) > [Bodenpreisermittlung](#) > [Bodenwertkatalog](#) > [Neubewertung](#)

Neubewertung

Der Artikel befindet sich im Aufbau.

Rolle	Person(en)
Hauptverantwortung	Miriam Löhne
Wiki Verantwortung	Miriam Löhne, Ingrid Lehtonen
Geoprocessing	Christen Katerfeld, Ingrid Lehtonen

Allgemeines

Ziel der Neubewertung ist, neu ermittelte Bodenpreise parallelwärtig in den Steuerwertkatalog (Gemeinde) zu übertragen. Besondere auf (eventuellen, nicht überangenehm) Zonenflächen der kommunalen Zonenpläne werden systematisch Bodenpreise erfasst und anschließend mit den Parzellflächen verschnitten.

Erstellung der Bodenpreise

Methodik ergänzen

Nachführung

Änderungen der Bodenpreise werden in der Person/Geodatenbase

...\\bz_Admin02\Neubewertung\Steuerwertkatalog\Landwertkatalog\Bodenbewertung.mdb

nachgeführt. Die Nachführung erfolgt handsich in einem ESRI Katalogprojekt.

Is ein zentrales mit anmisch?

Die Bodenpreise werden ohne Abzüge in der MDQ erfasst.

Geoprocessing

Vorbedingungen

- PUC 2014 Lizenz
- ESRI Basic Lizenz 10.1

Vorbereitung

Landwerte wurden zunächst auf der Basis eines Gesamtzonenplans für Bauge, Flächen und Beteiligungen erfasst. Für die Daten der ZP-Revision Rehana entstand später ein separater Datensatz. Da der neue Katalog den neuen ZP Rehana berücksichtigen sollte, bedurfte es einer Zusammenführung der Datensätze, wobei die alten Zonenflächen Rehana entfernt wurden.

Mit folgender Vorbereitungs wurde die Zusammenführung einmalig realisiert und lassen sich eventuelle Änderungen nachvollziehen:

...\\bzfdg-arg11\bz_Admin02\Neubewertung\Steuerwertkatalog\Geoprocessing\Hinterfragen_Struktur_Landwerte_Aus_Orginaldaten.fmw

Mit diesem Prozess wurde die für die Nachführungarbeiten verwendete Bodenbewertung.mdb erzeugt. Die Vorbereitungs muss für laufende Arbeiten nicht verändert werden, es sei denn man entscheidet sich für einen Landwerte Rehana zu benutzen. Dann kann sie (nach Anpassungen) zur Erstellung der richtigen Datenstruktur verwendet.

Verschnitt mit Liegenschaften

Der Verschnitt von mit Landwerten ergänzten Zonen und AL-Liegenschaftsflächen erfolgte in einer PUC-Vorbereitung:

...\\bz_Admin02\Neubewertung\Steuerwertkatalog\Geoprocessing\Liegenschafts_LandwertOverlay.fmw

Zentraler Inhalt ist die Erstellung von verschiedenen Listen zu den Nutzungen bzw. Bodenpreisen innerhalb einer Liegenschaft. Die jeweiligen Bodenpreise werden mit ihren jeweiligen Flächenanteilen zu Landwerten verschnitten und summiert. Um einen Mittelwert zu erhalten werden diese anschließend durch die offizielle Liegenschaftsfläche dividiert. Flächen die nicht im Zonenplan abgebildet sind (Allmend) wurden in der Mitarbeiterbildung prinzipiell nicht berücksichtigt. Baurechtsposten wurden nicht berücksichtigt.

Ergebnisse

Die Vorbereitungs erzeugt zwei Datenformate:

- LandwertGemeinde.xls
- Landwert.mdb (PersonenGSD)

Die Ziel-Tabelle enthält alle für die Gemeinde-Software der Steuerverwaltung relevanten Attribute. Zur Herstellung des Files wird der Verschnitt mit einem existierenden Gemeinde-Auszug (Datenlieferant: Steuerverwaltung) zusammengeführt und enthält zwei Tabellenblätter mit den in Gemeinde vorhandenen Parzellen und dem Rest.

Die MDQ enthält die Feature Class **LANDWERT_IT_Overlay** zusätzlich die Geometrie sowie die mit dem Praxis_Plus gekennzeichneten Listen, die auch Allmendflächen miteinbeziehen. Zusätzlich werden folgende Feature Classes erzeugt:

- **LANDWERT_IT_GemGsd** = **LANDWERT_IT_Overlay** mit zusätzlichem Gemeinde-Status
- **Landnutzung_GemGsd** = Kopie der originalen Feature Class aus Bodenbewertung.mdb
- **Überlappungen_Fehler** = beim Verschnitt entstandene Overlaps (stammen zumal aus fehlerhaften Zonenplänen)

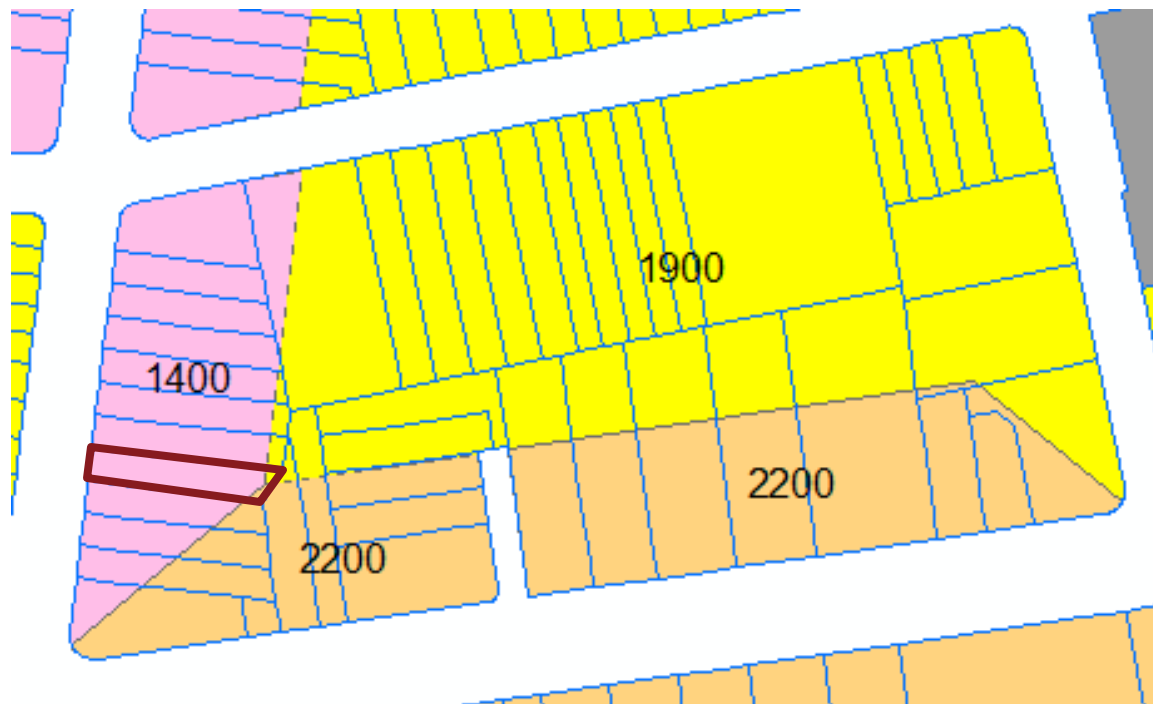
...\\bzfdg-arg11\bz_Admin02\Neubewertung\Steuerwertkatalog\Geoprocessing\Liegenschafts_LandwertOverlay.fmw

LandwertGemeinde.xls | Landwert.mdb | Bewertung2014 | Liegenschafts_Summe | LANDWERT_IT_GemGsd | LANDWERT_IT_Overlay | Überlappungen_Fehler

Handwritten notes at the bottom: *Handwritten notes and signatures.*

Ergebnisse

- pro Liegenschaft: Liste mit Zonen, Flächen- und Bodenwertanteilen und Berechnung des mittleren Bodenwertes
- Beispiel:
Stadt_und_Dorfbild_Schonzone: 1400 Fr/m²; Zone_2: 1900 Fr/m²; Zone_3: 2200 Fr/m²
Stadt_und_Dorfbild_Schonzone: 158 m²; Zone_2: 5 m²; Zone_3: 6 m²



Fazit

- Verbindung von Bewertung und Visualisierung
- statische Auswertung + Qualitätsmanagement
- GEMDAT – Schnittstelle
- einfache Nachführung (z.B. Rekurse)

