

Steueramt, Hauptstr. 29, 9401 Rorschach

Global Immobilien GmbH  
Moosstrasse 39  
9014 St. Gallen

Steueramt der Stadt Rorschach  
Hauptstr. 29  
9401 Rorschach  
T 071 844 21 41  
F 071 844 21 71  
steueramt@rorschach.ch  
www.rorschach.ch

St.Gallen, 29. November 2024

### Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Schätzung vom 14. November 2024 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

Gemeinde	<b>Rorschach</b>	Grundstück-Nr.	<b>13-08865</b>
Lage	<b>Thurgauerstrasse 16</b>	Ort	<b>9400 Rorschach</b>
Grundbuchkreis	<b>Rorschach</b>		
Eigentümerschaft	<b>Global Immobilien GmbH</b>		<b>1/1</b>

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert Fr. 19'920</b>	<b>Verkehrswert Fr. 501'000</b>
---------------------	--------------------------------	-------------------------------------

Die rechtskräftigen Steuerwerte sind für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich, soweit sie überhaupt veranlagt werden. Der Mietwert ist in der Regel nur bei Eigengebrauch massgebend (abzüglich Reduktion).

Freundliche Grüsse  
Steueramt der Stadt Rorschach

### Rechtsmittel

Gegen die verfügbaren Steuerwerte kann der/die steuerpflichtige Grundeigentümer/in innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim oben angeführten Steueramt schriftlich Einsprache erheben.



## Berechnungsgrundlage Steuerwerte

### Mietwert

Vers-Nr.	Etage	Bezeichnung	Wert	×	Ansatz	Angabe Mietzins	Mietwert Monat	Mietwert Jahr
13.00844	3. OG	5½ Zimmerwohnung	115m <sup>2</sup>	×	173 Fr./m <sup>2</sup>	1'660	1'660	19'920
<b>Total</b>						<b>1'660</b>	<b>1'660</b>	<b>19'920</b>
<b>Total Mietwert</b>								<b>19'920</b>

### Marktwert

#### Sachwert

Beim Sachwert handelt es sich um die Anlage- bzw. Reproduktionskosten. Der Sachwert enthält die Gebäude- und Umgebungskosten (Zeitwert), die Baunebenkosten, insbesondere die Anschlussgebühren, sowie den Landwert.

- Total Sachwert des Stammgrundstücks Nr. 13-01560 der Stockwerkeigentümergeinschaft (ohne Sonderausbau)	3'347'000
- Sachwert des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 13-08865, Wertquote = 160/1000	535'520
<b>Total Sachwert des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. 13-08865</b>	<b>535'000</b>

#### Ertragswert

Beim Ertragswert handelt es sich um den kapitalisierten Mietwert. Der Kapitalisierungssatz enthält einen langfristigen mittleren Zinssatz und einen angemessenen Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten.

<b>Total Ertragswert</b>	<b>332'000</b>
--------------------------	----------------

#### Berechnung Marktwert

Berechnungsvariante	Ertragswertgewichtung (m × Ertragswert + Sachwert) : (m + 1)	m =	0.20	501'000
<b>Total Marktwert (gerundet)</b>				<b>501'000</b>

Der Marktwert entspricht einem mittleren Handelswert.  
Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Sachwert und Ertragswert ermittelt.

### Auskünfte zur Schätzung

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:  
Detaillierte Berechnungsgrundlagen erhalten Sie beim:

Fachschatzer: Fabian Sommer  
Grundbuchamt: Melina Fontanive

Telefon +41 71 845 17 17  
Telefon +41 58 228 80 41

