

# **Einstufung und Schätzung der Immobilien der Kategorie D und E (Erträge mit direkter Schätzung)**

## **STORISCHE ANZEICHEN, ZWECKE UND BESTIMMUNGEN**

Seit dem Erlass des Gesetzes vom 1865 („Legge fondamentale“) wurde der Bedarf gespürt, alle Gebäude einzustufen, die sich auf dem Inland befinden. Diese Einstufung musste eine glaubwürdige Ahnung des Bestandes derselben ergeben. Vor allem handelt es sich gleichmäßig ihre Einstufung anzutun, da auf dem Land, laut der Zonen, verschiedene Einstufungskriterien anwenden worden waren. Nur im Jahr 1939, mit dem Erlass des königlichen Dekretes N. 652 vom 13. April 1939, im Gesetz 11 August 1939, N. 1249 umgewandelt, erreicht man eine eindeutige landesweit Bestimmung des Katasters. Also wird das Kataster von dem neuen Gesetz geordnet und bringt den folgenden Titel: “Accertamento generale die fabbricati urbani, rivalutazione del reddito e formazione del Nuovo Catasto edilizio urbano“ und außerdem ist vom „Regolamento per la formazione del Nuovo Catasto edilizio urbano“ (genehmigt mit Dekret des Präsidenten der Republik 1 Dezember 1949, N. 1142) geregelt.

Das Gesetz nennt die grundsätzlichen Kriterien für die Einstufung der städtischen Immobilien, die wie folgt zusammengefasst sind:

- 1) die allgemeine Einstufung der Immobilien wird für jede Baueinheit durchgeführt, betrachtend als Baueinheit jeder Teil eines Immobilien, der in dem Zustand indem es sich befindet, imstande ist, einen eigenen Ertrag zu produzieren (Art. 3, 4 und 5);
- 2) für die Berechnung des Ertrages werden die Baueinheiten jeder Gemeinde oder Teil der Gemeinde laut ihre Außen- und Innenzustände in Kategorien und Klassen verteilt (Art. 8);
- 3) der Katasterertrag vertret den ordentlichen mittleren erhaltenen Ertrag, abzüglich der Spesen und eventuellen Verlusten und einschließlich der Steuer und Beiträge (Art. 9).

Außerdem, erklärt der Art. 38 der obengenannten Verordnung , dass “sono soggetti all’accertamento tutti i fabbricati e le costruzioni stabili definite all’art. 4 della legge. Sono esclusi dall’accertamento: a) i fabbricati rurali, b) i fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense 11 febbraio 1929”.

Dann erklärt der Art. 6, dass Objekte der Meldung beim städtischen Kataster auch die Befestigungen und ihre Zubehöre, die Gebäude für öffentliche Kulturausübung und die Friedhöfe sind.

Die obengenannten Begriffe sind auch von dem Ministerialdekret vom 2 Jänner 1998, N. 28, (Regolamento recante norme in materia di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione e adeguamento della nuova cartografia catastale) wieder aufgenommen.

## **KATEGORIEN UNA KLASSEN**

Deshalb, als die städtische Baueinheit im Gebiet eines Gebäudes identifiziert worden ist, führt man mit ihrer Einstufung weiter, auf Grund ihrer Bestimmung zwecks der Produktion einen unabhängigen Ertrag. Aber, für eine bessere Einstufung der Einheit, ist eine weitere Verteilung jeder Kategorien in Einheitsgruppen (Klassen) durchgeführt, die in gewisser Grenze vergleichbar sind.

Aber, wenn eine solche Einstufung für einige Einheiten annehmbar scheint, dieselbe kann für jene mit anderen vergleichbaren Einheiten nicht behaupten, besonders für die deren Ertragsfähigkeit an einem ordentlichen Durchschnitt (Industrien, Theater, usw.) nicht vergleichbar ist. Die Immobilien sind also in zwei Gruppen verteilt: die Immobilien mit ordentlicher Bestimmung und die mit besonderer oder außerordentlicher Bestimmung. Deshalb, wenn für die erste Gruppe mit der Zuschreibung der Kategorie und der Klasse durchgeführt, macht für die zweite die obengenannte Einstufung nicht, sondern wird eine direkte Schätzung durchgeführt, laut Art. 10 des obengenannten Gesetzes, das wie folgt erklärt: “ La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all’art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le esigenze di un’attività industriale o commerciale, e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, é determinata per stima diretta per ogni singola unità. Egualmente si procede per la determinazione della rendita delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi per la singolarità delle loro caratteristiche. ”. Deshalb, wie auch in der “Istruzione del Ministero delle Finanze parte III del 28 giugno 1942”, wird die Berechnung des Katasterertrages der mit besonderen oder außerordentlichen Bestimmung Baueinheiten, durch direkte Methode ausgeführt, suchend für jede einzelnen Einheit, den durchschnittlichen, ordentlichen erhaltenen Ertrag, betrifft an das Biennium 88/89, abzüglich der Spesen und eventuellen Verlusten und einschließlich der Gebäudesteuer. Die Bestimmung des Katasterertrages dieser Einheiten wird auf Grund der erhaltenen Miete gemacht, wenn in der Ortschaft das

Mietesystem gebraucht wird, im Gegenteil auf Grund des Kaufwerts, daraus der Ertrag ergibt wird, mit der Anwendung eines passenden Zinssatzes.

Auf Grund der erklärten Kriterien, um alle städtische Immobilien auf dem Inland einzustufen, hat das Ministerium, zur Zeit der Institution des städtischen Katasters, das allgemeine Bild der Kategorien gestiftet, das in dem folgenden Schema zusammengefasst wird:

Städtische Gebäude:

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Gebäude mit ordentlicher Bestimmung:                      | Gruppe A |
|  | Gruppe B |
|  | Gruppe C |
| 2. Gebäude mit besonderer oder außerordentlicher Bestimmung: | Gruppe D |
|  | Gruppe E |

Die ersten drei Gruppen enthalten die Gebäude mit ordentlicher Bestimmung. Und zwar die Gruppe A, die gewöhnlich als Wohnungen benutzt sind (A/10 Büros), die Gruppe B, die als öffentliche Gebäude benutzt sind, die Gruppe C, die als Geschäfte, Laden, Werkstätte und ähnliche benutzt sind. Die letzte zwei Gruppen (D und E) enthalten die Gebäude, für die das Gesetz vorsieht, dass der Katasterertrag durch direkte Schätzung bestimmt werde. Genauer gesagt, enthält die Gruppe D, wie oben erklärt, die Gebäude laut 1. Absatz des Artikels 10 (die mit Gewinnzwecke). Die Gruppe E enthält die Gebäude laut 2. Absatz des obengenannten Artikels, und zwar die wegen die Besonderheit ihrer Eigenschaften in Kategorien und Klassen nicht zusammenlegbar Bauwerke.

Nachher gibt man einige Anleitungen, sowohl wegen Gleichförmigkeit unter den Ämtern, als auch Zeit und Mühe derselben zu sparen, um die Schätzung der Baueinheiten der Gruppen D und E durchzuführen.

In diesem Sitz ist es möglich gewesen, nur die häufigeren Fälle zu betrachten. Also ist es günstig, jedes Mal wenn man einen neuen Fall trifft oder eine neue Marktuntersuchung für eine Art Bauwerke oder Anlage ausführt, dem Inspektorat die ganze erhaltene Dokumentation zu senden, um eine weite Statistik zu schaffen, auf die alle Ämter Bezug machen können.

Der Ertrag ergibt multiplizierend den erhaltenen Wert des Gebäudes für einen allumfassenden Zinssatz, der für die Kategorien der Gruppe D gleich 0,02 ist, während für die der Gruppe E gleich 0,03 ist.

Wie oben erklärt, wird der Katasterertrag der in den Gruppen D und E einzutragenden Baueinheiten durch direkte Schätzung bestimmt. Man muss also mit der Schätzung der ordentlichen Wert der Ertragsfähigkeit der Baueinheit

berechnen, der von der Lage, der Bestimmung, der Baueigenschaften, der technologischen Ausstattung und von dem Alter beeinflusst wird. In Bezug verweist man auf den Absatz „Alter“. Außerdem, falls Industriegebäude, wird man die eventuellen fixe Anlagen in Anbetracht ziehen sollen. Diese Ertragsfähigkeit wird mit Bezug an der Preise der Schatzepoche 1988-1989 berechnet und, falls der Pachtmarkt genug geschäftig sei, abziehend aus der Bruttomiete alle Spesen, die das Gesetz abzuziehen erlaubt. Im Gegenteil, wenn es keine Daten von Mietverträgen von ähnlichen Gebäuden gibt, führt man mit der Anwendung an der eingestuften Kaufwert eines passenden Zinssatzes durch. Diese letzte Methode wird normalerweise für die Produktionsgebäude benutzt, und zwar die direkt vom dem Besitzer für seine Tätigkeit benutzt werden.

Als der Kaufwert der an den obengenannten Gruppen dazugehörigen Baueinheiten berechnet ist, wird man den betreffenden Katasterertrag bestimmen, anwendend an den gesagten Wert einen Zinssatz, der allen ordentlichen Hinzufügungen und Abzüge der in der eigenen Kategorien eingestuften Baueinheiten betrachten wird, sodass die ergebenden Tarife schon netto sein werden. Der anzuwendende Zinssatz entspricht an 2% für die Kategorie der Gruppe D und an 3% für die Kategorie der Gruppe E, wie es von dem Urteil N. 10037 vom 2003 des Kassationshofs bestimmt worden ist.

## **KATEGORIE D/1**

### Elektrokabine

Wenn es sich in einem Gebäude befindet, ergibt der Wert der Räumen durch Vergleich mit den anderen entstehenden Baueinheiten; wenn es sich in einem Mehrfamilienhaus befindet, ergibt der Bruttowert pro qm der Räumen durch Vergleich mit dem Wert des indirekten Nebenraums (Wert/qm der Kabine = Bruttowert/qm der Wohnung : 4);

wenn es sich in einem meistens aus Einheiten der Gruppe B bestandenen Gebäude befindet, wird der Wert/m<sup>3</sup> der Kabine gleich an dem des restlichen Gebäudes, eventuell durch 2 verteilt, wenn sich die Kabine im Untergeschoss befindet.

Wenn die Kabine eigenständig ist, ergibt der Wert der Bauwerk, der die Anlagen enthält, aus der Summe des Grundwertes plus den Bauwert des Gebäudes.

Wenn die Kabine sich auf landwirtschaftlichem Grund befindet, wird der Grundwert durch Multiplizierung mal 80 des herrschaftlichen Einkommens,

betrifft aus Biennium 88-89, erhalten und das Ergebnis wird durch 10.000 geteilt, da die Tarif pro Kultur auf den Flächenhektar betroffen ist. Wenn die Kabine sich auf Wohngebiet befindet, kann der Grundwert aus den tabellierten Einheitswerten (Lire/cm) erhalten. Für die in Handwerker- oder Industriezone Kabine verweist man auf die Behandlung der Kategorie D/7.

### Wasserkraftwerke

Der Ertrag der gesagten Immobilien wird durch die Identifizierung der Art der zuschätzenden Bestandteile durchgeführt und mittels die Bestimmung ihrer Kosten. Besonders wird man die in der angelegten Tabelle (ausgefüllt von der Katasterverwaltung mit den Konzessionären übereinstimmend) geschriebene Kosten angewandt.

<b>TABELLE DER VERMESSUNGSKRITERIEN</b>					
<b>Kod.</b>	<b>TEIL DER ANLAGE</b>		<b>ME</b>	<b>Vermessungskriterien</b>	<b>Not</b>
1	Erddamm		M3	vermesst (leer für voll)	
2	taglione in cls e cunicoli filtri diga in terra		M3	taglione e cunicoli (vuoto per pieno)	NEU VERMESSUNG
3	Betondamm		M3	Leer für voll oberirdisch	
4	Sammelbecken aus Beton		M3	Kubatur Betonparament	
5	Sammelbecken aus Erd		M3	Dammkubatur wie Erddamm	
6	Mit Beton ummantelter Damm		M3	Dammkubatur mit Beton Ummantelung	NEU VERMESSUNG
7	Verbundsammlbecken		M3	Dammkubatur wie Erddamm	NEU VERMESSUNG
8	Stauraum / Wasserspeicher	> 1600 m ü.d.m.h.	QM	Nasse Abschnitt/Fläche der höchsten Regulierungshöhe	NEU VERMESSUNG
9		< 1600 m ü.d.m.h.	QM	Nasse Abschnitt/Fläche der höchsten Regulierungshöhe	NEU VERMESSUNG
10	Abzweig- und Abflussgalerie und Brückekanal	Durchmesser ≤ 3 m	M3	Kubatur auf Grund des einzigen sicheren und vermessbaren Daten Innendurchmessers Ummantelung inkl.	

11		Durchmesser > 3 m	M3	Kubatur auf Grund des einzigen sicheren und vermessbaren Daten Innendurchmessers Ummantelung inkl.	10% Wertminder Einheitsbaukosten für höhere Durch
12	Kraftwerke in Kaverne		M3	Kubatur auf Grund des einzigen sicheren und vermessbaren Daten Innendurchmessers Ummantelung inkl.	10% Wertminder Einheitsbaukosten für höhere Durch
13	Fangwerke		M3	Leer für voll oberirdisch	
14	Abflusskanal von Damm	Durchmesser <= 3 m	M3	Kubatur auf Grund des einzigen sicheren und vermessbaren Daten Innendurchmessers Ummantelung inkl.	minor incidenza unitari per lavori aperto rispetto a sotterraneo
15		Durchmesser <= 3 m	M3	Kubatur auf Grund des einzigen sicheren und vermessbaren Daten Innendurchmessers Ummantelung inkl.	10% Wertminder Einheitsbaukosten für höhere Durch
16	Schächte für Manoverorgane		M3	Kubatur auf Grund des einzigen sicheren und vermessbaren Daten Innendurchmessers Ummantelung inkl.	
17	Piezometrischer Schacht		M3	Kubatur auf Grund des einzigen sicheren und vermessbaren Daten Innendurchmessers Ummantelung inkl.	
18	Druckleitung	Aus Beton	M3	Kubatur auf Grund der Netto Innenabschnitt	
19		Ableitung aus Eisen	M3	Kubatur auf Grund der Netto Innenabschnitt	
20	Abzweingleitung und Dücker	Durchmesser => 0,10÷ < 0,50	M	Vermessung auf Grund der Länge	NEU VERMESSUNG
21		Durchmesser => 0,50÷ < 0,90	M	Vermessung auf Grund der Länge	NEU VERMESSUNG
22		Durchmesser => 0,90÷ < 1,50	M	Vermessung auf Grund der Länge	NEU VERMESSUNG
23		Durchmesser => 1,50÷ <= 1,80	M	Vermessung auf Grund der Länge	NEU VERMESSUNG
24	Offen Abflusskanal		M3	Kubatur auf Grund des nassten Innendurchmessers (leer für voll)	
25	Geöffnet Abflusskanal		M3	Kubatur auf Grund des nützlichen Innendurchmessers	

TABELLA VALORIZZAZIONI								
cod.	PARTE DI IMPIANTO		U.M.	costo di costruzione	anno di riferimento	valori riportati all'anno censuario	anno censuario	nota
1	diga in terra		mc	€ 6,11	2007	€ 3,30	1989	
1a	taglione in cis e cunicoli filtri diga in terra		mc	€ 185,00	2007	€ 99,90	1989	
2	dighe in cis		mc	€ 134,00	2007	€ 72,36	1989	
3	vasche di accumulo in cis		mc	€ 142,07	2007	€ 76,72	1989	
4	vasche di accumulo in terra		mc	€ 6,11	2007	€ 3,30	1989	
4a	argine rivestito in cis		mc	€ 142,07	2007	€ 76,72	1989	
4b	vasche di accum. composte		mc	€ 305,11	2007	€ 164,76	1989	
5a	Invaso/serbatoio >1600 m s.l.m.		mq	come da sezione bagnata		€ 0,25		
5b	Invaso/serbatoio <1600 m s.l.m.		mq	come da sezione bagnata		€ 0,35		
6	gallerie di derivazione e di scarico e Ponti Canale	diam. <= 3 m	mc	€ 143,05	2007	€ 77,25	1989	
7		diam. > 3 m	mc	€ 128,74	2007	€ 69,52	1989	
8	centrali in caverna		mc	€ 128,74	2007	€ 69,52	1989	
9	opere di presa		mc	€ 134,00	2007	€ 72,36	1989	
10	canali di scarico dighe	diam. <= 3 m	mc	€ 143,05	2007	€ 77,25	1989	
11		diam. > 3 m	mc	€ 128,74	2007	€ 69,52	1989	
12	pozzi organi manovra		mc	€ 143,05	2007	€ 77,25	1989	
13	pozzo piezometrico		mc	€ 143,05	2007	€ 77,25	1989	
14	condotta forzata	in cis	mc	€ 185,00	2007	€ 99,90	1989	
15		in tubazione d'acciaio	mc	€ 520,00	2007	€ 280,80	1989	
16	tubazioni di derivazione e sifone	diam. <= 3 m	mc	€ 205,00	2007	€ 110,70	1989	
17		diam. > 3 m	mc	€ 185,00	2007	€ 99,90	1989	
18	canali scarico centrale aperto		mc	€ 123,00	2007	€ 66,42	1989	
19	canali scarico centrale chiuso		mc	€ 143,05	2007	€ 77,25	1989	

PREZZI RIFERITI A ESPERIENZE DI CONCESSIONARI E AGENZIE DEL TERRITORIO, UBICATI IN PROVINCE LIMITROFE

Den obengenannten Bestandteilen wird man den Wert der Turbinen (gewöhnlich in der Docfameldung erklärt), den Grundwert (mit eventuellen äußeren Bearbeitungen), und dazu die Baukosten der verschiedenen Gebäude, die die Baueinheit bilden, hinzufügen.

### Allgemeine große Fabriken

Der Wert des Industriegebäudes erhält man durch Summe des Grundwertes (normalerweise in Industrie- oder Handwerkerzone), des Bauwertes des Gebäudes und des festen Anlagewertes, betrachtend einem passenden Alter. Die Anlagen werden als fest gehalten, wenn sie an der Struktur des Gebäudes festgeklammert sind (wie z.B. Laufkräne, Aufzüge, Hochöfen usw.).

Der Bauwert des Gebäudes und der Grundwert werden wie für die Kategorie D/7 vorgesehen ist, geschätzt.

## **CATEGRIA D/2**

### Hotel und Gasthöfe

Für die Schätzung der Hotels macht man auf Grund der als Summe des Grund- und Gebäudewertes erhaltenen Baukosten weiter.

Der Grundwert pro gebaute M3 erhält man direkt aus der Tabelle der durchschnittlichen betrifft an Biennium 88-89 Grundwerte pro gebaute M3, die für die Wohngebiete gültig ist. Die vorgeschlagenen Werte werden von einem Minimum bis einem Maximum, betreffend dem Wert der Zone in der einzelnen Gemeinde, ändern. Für die Mauergebäude berechnet man ihren Wert, startend aus dem durchschnittlichen Landbaukosten, betrifft an Biennium 88-89 und an dem Wohnungsbau in Höhe von 263.380 L/mc, an den man ein 20% wegen Erschließungskosten und Konzessionsbeiträge hinzufügen wird. An diesen Wert wird man ein 15% wegen Unternehmervorteil hinzufügen. Werden man die nützlichen Koeffizienten anwenden, um der Zustände und Baueigenschaften der Immobilien zu betrachten.

- für verschiedene Baueigenschaften und geringe Marktfähigkeit:

0,70 – 0,95

Was das Alter betrifft, verweist man auf den folgenden Paragraph, während zufolge die Grundwerte jeder Verwaltungsgemeinde gezeigt werden:

GEMEINDE	A	B
Aldein	90000- 80000	25000- 30000
Andrian	135000-125000	50000- 60000
Altrei	60000- 55000	15000- 20000

Eppan	180000-160000	80000- 90000
Hafling	135000-115000	
Abtei	180000-160000	40000- 60000
Barbian	95000- 85000	20000- 30000
Bozen		100000-150000
Prags	65000- 55000	10000- 15000
Brenner	90000- 70000	30000- 35000
Brixen		70000- 90000
Branzoll	140000-115000	65000- 75000
Bruneck		70000- 80000
Kuens	95000- 85000	
Kaltern	170000-150000	65000- 80000
Freienfeld	120000- 90000	30000- 40000
Sand in Taufers	115000-105000	30000- 40000
Kastelbell	95000- 85000	30000- 40000
Kastelruth	170000-150000	45000- 90000
Tcherms	150000-135000	40000- 50000
Kiens	85000- 80000	30000- 40000
Klausen	135000-115000	40000- 60000
Karneid	135000-110000	25000- 35000
Kurtatsch	95000- 90000	35000- 40000
Kurting	95000- 85000	30000- 35000
Corvara	235000-210000	
Graun	60000- 50000	10000- 20000
Toblach	95000- 85000	20000- 30000
Neumarkt		60000- 80000
Pfalzen	125000-110000	10000- 20000
Völs	135000-115000	30000- 40000
Franzenseste	70000- 60000	30000- 40000
Villnöss	65000- 55000	25000- 35000
Gais	125000-110000	20000- 30000
Gargazon	115000-105000	45000- 55000
Glurns	75000- 70000	30000- 40000
Latsch	140000-130000	60000- 70000
Algund	230000-200000	
Lajon	90000- 85000	40000- 50000
Laifers	230000-205000	75000- 85000
Lana	210000-185000	75000- 80000
Laas	100000- 90000	20000- 35000
Laurein	55000- 50000	
La Valle	70000- 60000	20000- 30000
Lüsen	60000- 50000	20000- 30000
Magreid	95000- 85000	35000- 40000
Mals	110000-100000	30000- 40000
Enneberg	160000-130000	40000- 60000
Marling	180000-160000	60000- 70000
Martell	60000- 50000	15000- 20000
Mölten	85000- 80000	15000- 20000
Meran		60000-100000
Welsberg	110000-100000	20000- 25000
Montan	120000-110000	30000- 35000
Moos	65000- 60000	20000- 30000
Nals	150000-140000	50000- 60000
Naturns	140000-125000	35000- 45000
Natz-Schabs	90000- 85000	35000- 45000
Welschnofen	150000-130000	30000- 35000
Deutschnofen	100000- 90000	25000- 30000

Auer	150000-135000	70000- 80000
St. Ulrich	220000-200000	60000- 70000
Partschins	110000-100000	40000- 50000
Percha	80000- 70000	15000- 25000
Plaus	105000- 95000	15000- 25000
Waidbruck	95000- 85000	20000- 30000
Burgstall	115000-105000	50000- 60000
Prad am S.	105000- 95000	30000- 40000
Prettau	55000- 50000	15000- 25000
Proveis	50000- 45000	
Ratschings	130000- 90000	30000- 40000
Rasen A.	80000- 70000	20000- 30000
Ritten	180000-160000	
Riffian	100000- 90000	30000- 40000
Mühlbach	95000- 85000	40000- 50000
Rodeneck	70000- 65000	25000- 35000
Salurn	120000-110000	35000- 40000
Innichen	125000-115000	30000- 40000
Jenesien	120000-100000	15000- 30000
St. Leonard P.	105000- 95000	20000- 30000
St. Lorenzen S.	130000-110000	20000- 30000
St. Martin in T.	125000-110000	25000- 45000
St. Martin P.	120000-110000	35000- 45000
St. Pankraz	90000- 80000	25000- 30000
St. Christina	220000-200000	40000- 60000
Sarnstein	130000-110000	30000- 40000
Schenna	180000-160000	40000- 50000
Mühlwald	65000- 50000	
Wolkenstein	235000-210000	50000- 60000
U.L. Frau im W.	60000- 55000	15000- 20000
Sschnals	80000- 70000	15000- 20000
Sexten	120000-110000	20000- 30000
Schlanders		50000- 60000
Schluderns	85000- 75000	30000- 40000
Steilfs	80000- 65000	
Terenten	85000- 75000	20000- 30000
Terlan	180000-160000	80000- 90000
Tramin	130000-120000	35000- 40000
Tisens	95000- 80000	
Tiers	95000- 80000	20000- 25000
Tirol	175000-155000	40000- 50000
Truden	90000- 80000	30000- 40000
Taufers	55000- 50000	20000- 30000
Ulten	65000- 55000	20000- 25000
Pfatten	125000-100000	
Olang	125000-110000	20000- 25000
Pfitsch	115000- 65000	20000- 30000
Ahrntal	90000- 75000	30000- 50000
Gsies	55000- 50000	20000- 25000
Vintl	80000- 70000	30000- 40000
Vahrn	160000-150000	40000- 50000
Feldthurns	110000-100000	25000- 30000
Vöran	70000- 60000	20000- 25000
Niederdorf	95000- 80000	20000- 30000
Villanders	75000- 65000	25000- 30000
Sterzing		30000- 40000

→

	Altstadt geschätzte Wohnsiedlung	zentral	abgelegen	peripher	
	A	A	A	A	A
BOZ	310000 330000	300000	250000	190000	
MER	260000 310000	250000	180000	100000	
BRX	220000 240000		140000	80000	
BRU	220000 220000		130000	80000	
STE	180000 200000		120000	60000	
NEU	160000		90000		
SCHL	130000				

A: an das Biennium 88-89 durchschnittlicher Grundwert in Lire pro bebaubar mc in Wohnbauzone

B: an das Biennium 88-89 durchschnittlicher Grundwert in Lire pro mq in Industrie- oder Handwerkerzone

### KATEGORIE D/3

#### Theater, Kinos, Konzertsäle und ähnliches

Der Wert der Einheit dieser Kategorie kann mit Summe des von den geeigneten Tabellen in L/qm ergebenden Grundwertes (gewöhnlich in Wohngebiet) geschätzt worden, plus den Bauwert.

Der Bauwert kann man aus den für das Wohnungsbau in Höhe von 263.380 L/mc durchschnittlichen Landbaukosten, an das Biennium 88-89 betroffen, berechnet worden. Dazu wird man ein 15% wegen Unternehmervorteil hinzufügen (263.380 x 1,15 = 302.887 L/cm).

Dann werden alle, um aller Zustände und Baueigenschaften des Gebäudes zu betrachten, nötigen Koeffizienten anwenden:

- wegen verschiedener Eigenschaften und geringe Marktfähigkeit 0.70 - 0.90
- für besondere Anlagen (Bildschirm, Akustik) 1.00 - 1.15

Was das Alter betrifft, verweist man an den folgenden Absatz.

## KATEGORIE D/4

### Heilanstalten und Krankenhäuser

Die Schätzung der Einheiten dieser Kategorie kann durch Vergleich mit dem Wert der ähnlichen in der Kategorie B/2 eingestuften Einheiten geschätzt sein. Für die Bestimmung des Ertrages wird die folgende Regel angewandt:  $\text{Wert/mq} = \text{Tarif/Bestandskoeffizient}$ , wo die Tarif an der der als Vergleich zugewandete Tarif entspricht und der Bestandskoeffizient, welcher in der untergelegten Tabelle gezeigt ist, und den Multiplikator für die Kategorien A, B und C betrachtet:

<b>Bestandskoeffizienten</b>		
<b>Kategorie</b>	<b>ProvinzID</b>	<b>Koeffizient</b>
A01	BZ	12
A02	BZ	9
A03	BZ	8,5
A04	BZ	10,5
A07	BZ	10,5
A08	BZ	13
A09	BZ	22,5
A10	BZ	22
A11	BZ	9
B01	BZ	0,15
B02	BZ	0,15
B03	BZ	0,15
B04	BZ	0,15
B05	BZ	0,15
B06	BZ	0,15
B07	BZ	0,15
C01	BZ	1,65
C02	BZ	0,55
C03	BZ	0,55
C04	BZ	0,55
C05	BZ	0,55
C06	BZ	0,525
C07	BZ	0,525

## KATEGORIE D/5

### Kreditanstalten, Wechselstuben und Versicherungsinstitute

Der Wert der Einheiten dieser Kategorie kann durch Vergleich mit einer passenden in der Kategorie A/10 oder C/1, auf Grund der Baueigenschaften der Einheit selbst, eingestuften Einheiten geschätzt sein. Vorausgesetzt dass, was die Geschäfte betrifft, die Vergleichsklasse nach der Größe der Baueinheit gewählt sein wird, wenn diese Größe die ordentlichen für die Vergleichseinheit übersteigen, werden an die Einheitswerte die folgenden Verminderungskoeffizienten anwenden:

	100	150	200	300 und weiter
A/10	1	0.85	0.70	0.60
C/1	1	1	0.85	0.70

Außerdem, nach der zu Vergleich genommenen Kategorie, werden die verschiedene Fläche wie folgt ausgeglichen:

**Kategorie A/10:**

Bestimmung der Fläche	Ausgleichskoeffizient
Büroräume Bruttofläche	1,00 – 1,00
Schalterraum Bruttofläche	1,50 – 1,00
Archiv – Lagerräume (oberirdisch) Fläche	0,60 – 0,50
Archiv – Lagerräume (unterirdisch) Fläche	0,40 – 0,25

**Kategorie C/1:**

Bestimmung der Fläche	Ausgleichskoeffizient
Büroräume Bruttofläche	1,00 – 0,75
Schalterraum Bruttofläche	1,00 – 1,00
Archiv – Lagerräume (oberirdisch) Fläche	0,50 – 0,40
Archiv – Lagerräume (unterirdisch) Fläche	0,35 – 0,25

**KATEGORIE D/6**

Gebäude und Räumlichkeiten zur Ausübung des Sports

Der Wert der Einheiten dieser Kategorie kann durch Vergleich mit dem Wert der ähnlichen in der Kategorie C/4 eingestuften Einheiten geschätzt sein.

**KATEGORIE D/7**

Gebäude, die wegen der besonderen Erfordernisse einer gewerblichen Tätigkeit gebaut bzw. diesen angepasst wurden und ohne Umbau für keinen anderen Zweck verwendet werden

Ihr Wert erhält man durch Summe des Grundwertes und des Bauwerts des Gebäudes. Was der Grundwert betrifft, handelt es sich fast immer um Industrie- oder Handwerkerzone und kann man an die in der Tabellen angelegten Werte betreffen, an die die Erschließungskosten, wie aus der beigelegter Tabelle ergibt, hinzugewiesen werden sein:

<b>Erschliessungskosten</b>	
<b>ID</b>	<b>Kosten</b>
Im Grundpreis bereits enthalten	0
Ebenes Gelände mit guter Druckfestigkeit des Bodens	6,97
Ebenes Gelände mit mittlerer Druckfestigkeit des Bodens	13,94
Abhang ohne Felsen	20,92
Abhang mit Felsen: Zonen die große Erdbewegungen erfordern	41,83
Sumpfiges Gelände: Einrichtung von Pfählen	48,81

Wenn man sich, um echte Werkhalle handelt, kann der Bauwert startend aus dem unten genannten Durchschnitt der Bauwerte pro qm der Werkhalle berechnet sein, an das Biennium 88-89 betreffend.

	4<H<6	6<H<8	H>8
L<10m	435.000	490.000	525.000
10<L<15 m	525.000	575.000	610.000

Diese Werte werden um 15% für den Unternehmervorteil vergrößert. Man wird dann die nötigen Koeffizienten in Hinzufügung oder Abzug für die eigenen Eigenschaften des Gebäudes anwenden:

- wegen verschiedener Eigenschaften und geringe Marktfähigkeit 0,80 – 1,40

Vorstellungssäle aus Mauerwerk, Büros, Dienträume usw., mit aus dem Werkhalle verschiedener Baueigenschaften, werden separat berechnet.

Für mehr Ebene Werkhalle wird man ein Vergrößerkoeffizient von 1,0 – 1,2, nach der Nummer der Stöcke, der Größe der Werkhalle und der anderen Baueigenschaften, angewandt.

Für die Industriegebäude aus Mauerwerk berechnet man den Wert, startend von den durchschnittlichen Landbaukosten an Biennium 88-89 betroffen, und an dem

Wohnungsbau in Höhe von 263.380 L/cm. An diesen Wert wird man ein 15% wegen Unternehmervorteil hinzufügen. Werden man die nützlichen Koeffizienten anwenden, um der Zustände und Baueigenschaften der Immobilien zu betrachten.

- wegen verschiedener Eigenschaften und geringe Marktfähigkeit: 0,60 – 0,80

An den so berechneten Wert wird dann den Wert der Anlagen und der festen Installationen hinzufügen. Diese Kosten werden von dem Antragsteller versorgt und bei der Bestimmung ihres Wertes wird man das Alter und das an das Kaufsjahr der Anlage betrifft ISTAT Koeffizient (siehe Tabelle) betrachten.

Jahr	ISTA T										
1948	17.53	1961	11.88	1974	6.19	1987	1.07	2000	0.63	2013	0.48
1949	16.91	1962	11.42	1975	5.22	1988	1.02	2001	0.62		
1950	16.90	1963	10.75	1976	4.46	1989	0.96	2002	0.60		
1951	16.25	1964	10.08	1977	3.81	1990	0.91	2003	0.59		
1952	15.19	1965	9.58	1978	3.30	1991	0.86	2004	0.58		
1953	14.73	1966	9.29	1979	2.95	1992	0.81	2005	0.57		
1954	14.40	1967	9.11	1980	2.45	1993	0.78	2006	0.56		
1955	14.01	1968	8.96	1981	2.04	1994	0.75	2007	0.55		
1956	13.49	1969	8.78	1982	1.74	1995	0.71	2008	0.51		
1957	13.04	1970	8.25	1983	1.50	1996	0.68	2009	0.51		
1958	12.62	1971	8.04	1984	1.33	1997	0.67	2010	0.51		
1959	12.34	1972	7.64	1985	1.21	1998	0.66	2011	0.50		
1960	12.21	1973	7.08	1986	1.13	1999	0.65	2012	0.48		

### KATEGORIE D/8

Gebäude, die wegen der besonderen Erfordernisse einer kommerziellen Tätigkeit gebaut bzw. diesen angepasst wurden und ohne Umbau für keinen anderen Zweck verwendet werden

Meistens haben sie ähnliche Eigenschaften der Immobilien der Kategorie D/7 und können mit den gleichen Methoden geschätzt werden.

In der landwirtschaftlichen Zone schätzt man den Grundwert durch Multiplizierung mal 80 des herrschaftlichen Einkommens, an Biennium 88-89 betroffen; in Handwerkerzone erhält man der Grundwert aus der passenden Tabellen mit der Hinzufügung der Erschließungskosten wie für die Kategorie D/7; für die in Wohnbauzone Baueigenschaften erhält man den Wert aus der passenden Tabellen.

### Aufstiegsanlagen

In Anwendung der Bestimmungen des Briefs von Landesagentur von 15.06.2010, wurde der Wert der Aufstiegsanlagen als Summe der Baukosten der Gebäuden und der Motoren (auch Reservmotoren) festgesetzt. Die Vertreter des Verbandes halten 3% der Gesamtkosten als Einfallprozentsatz der Motoren für angemessen. Es folgt eine zusammenfassenden Tabelle der Motorkosten (in Euro) nach Type bzw. Länge der Aufstiegsanlage:

Aufstiegsanlagen (Seilbahnen ausgenommen):

	<b>Schlepplift mit hoher Seilführung durchschnittliche Länge 600 m</b>	<b>Sessellift mit fixgeklemmten Fahrzeugen</b>	<b>Einseilumlaufbahnen mit kuppelbahnen Fahrzeugen</b>
<b>Motoren</b>	6.507€	27.037€	95.751€

Seilbahnen:

	<b>Klein ungefähr 1100 m</b>	<b>Mittel-klein ungefähr 1400 m</b>	<b>Mittel ungefähr 1700 m</b>	<b>Mittel-groß ungefähr 2000 m</b>	<b>Groß ungefähr 2300 m</b>
<b>Motoren</b>	99.699€	106.413€	113.160€	119.853€	126.600€

Festgestellt, dass die durchschnittliche Betriebsdauer der Anlagen bei 15 Jahren liegt, wird der lineare Abwertungskoeffizient so definiert, dass der Restwert im 15ten Jahr 10% der ursprünglichen Baukosten beträgt.

## **KATEGORIE E/1**

Was diese Kategorien betrifft, erklärt man dass, der Art. 2, Absätze 40 und Folgende des Gesetzdekretes 262/2006 wie folgt bestimmt: “ Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 e E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale o reddituale”. Deshalb, in Anwendung von wie oben bestimmt, hat der Landagentur mit Rundschreiben 4/2006 und 4/2007 die Anweisungen für eine korrekte Individualisierung der Baueinheit mit folgender Zuschreibung des Katasterertrages, besonders für die Einheit der Gruppe E, geliefert.

Wegen was oben bestimmt, erklärt man, dass als eigenständige Einheiten (von dem Rest der in der Gruppe E Baueinheit getrennt), mit Zuschreibung einer ordentlichen Kategorie oder einer der Gruppe D, gehalten werden sein, alle mit eigener Funktions- und Ertragsfähigkeit Einheiten, die eine kommerzielle Bestimmung (Bar, Kiosk usw.) haben, auch wenn sie sich auf der Fläche der Einheit der Gruppe E befinden.

### Haltestellen für Kraft-, Schienen-, Luft- und Wasserfahrzeuge, U-Bahn-Stationen, Bahnhöfe, allgemeine Aufstiegsanlagen

Sie werden mit Anwendung derselben Kriterien für die Kategorie der Gruppe D, geschätzt, durch Summe der Grund- und Gebäudewerte, der festen Anlagen und verschiedene Bestandteile.

### Bushaltestelle

Sie werden mit Anwendung derselben Kriterien für die Kategorie der Gruppe D, geschätzt, durch Summe der Grund- und Gebäudewerte, der festen Anlagen und verschiedene Bestandteile.

## **KATEGORIE E/3**

### Bauten und Gebäude für besondere öffentliche Erfordernisse

Meistens handelt es sich um Zeitungskioske, Kioske für Bar (wenn sie in keiner ordentlichen Kategorien einzustufen sind), Haltestelle (nur wenn die Tätigkeit ausschließlich aus Tankstelle besteht), öffentliche Waage, usw. Sie werden mit Anwendung derselben Kriterien für die Kategorie der Gruppe D, geschätzt, durch

Summe der Grund- und Gebäudewerte, der festen Anlagen und verschiedene Bestandteile.

#### **KATEGORIE E/4**

##### Einfriedungen für besondere öffentliche Erfordernisse

Meistens handelt es sich um freie und umzäunte für Markt, Viehbewahrung usw. bestimmte Fläche. Für die Wertberechnung dieser Baueinheit ist es genug den Grundwert zu schätzen, weil die anderen Bestandteile fast immer unbedeutend sind. In der landwirtschaftlichen Zone schätzt man den Grundwert durch Multiplizierung mal 80 des herrschaftlichen Einkommens, an Biennium 88-89 betroffen. In Handwerkerzone erhält man der Grundwert aus der passenden Tabellen mit der Hinzufügung der Erschließungskosten wie für die Kategorie D/7; für die in Wohnbauzone Baueigenschaften erhält man den Wert aus der passenden Tabellen mit der Anwendung eines Verminderungskoeffizienten, der der besonderen Wohnbestimmung der Zone betrachtet.

#### **KATEGORIE E/7**

##### Gebäude für die öffentliche Ausübung von Kulturen

Vorausgesetzt, dass es für diese Einheiten keine Anmeldepflicht gibt, können sie durch Vergleich mit einer passenden in der Kategorie A/10 Einheiten geschätzt sein. Normalerweise sind sie ohne Ertrag gelassen.

#### **KATEGORIE E/8**

##### Gebäude und Bauten in Friedhöfen, mit Ausnahme der Grabnischen, Grabstätten und Familiengräber

Vorausgesetzt, dass es für diese Einheiten keine Anmeldepflicht gibt und normalerweise werden sie ohne Ertrag gelassen, können sie, Im Fall, durch Vergleich mit einer passenden in der Kategorie B/7 Einheiten geschätzt sein.

#### **KATEGORIE E/9**

##### Gebäude mit besonderer in den vorhergehenden Kategorien der Gruppe E nicht vorgesehener Zweckbestimmung

Man verweist an der Verhandlung der einzelnen besonderen Fälle, mit Anwendung der oben beschriebenen Kriterien.

## BEMERKUNGEN ÜBER DIE ANLAGEN UND FESTEN AUSSTATTUNGEN

Der Art. 4 des königlichen Dekretes 652 vom 1939 erklärt, dass man als städtische Gebäude alle aus irgendwelchem bestandenen Werkstoff Gebäude und feste Bauwerke halten. Außerdem sieht die Katasterordnung deutlich vor, dass bei der Schätzung des Ertrages der in der Kategorie D/1 Einheiten, Anlage und feste Ausstattungen zu betrachten (§52 Istruzione III).

Mit Rundschreiben vom 30.04.1990 bestätigt die „Direzione Generale del Catasto e die SS. TT. EE. diese Begriffe und erklärt, dass: „.....concorrono certamente a determinare il valore della consistenza, e parimenti gli impianti stabilmente infissi....“.

Wegen Folgerichtigkeit meint man, dass dieses Kriterium auch bei der Schätzung der anderen Einheit der Gruppe D und E anwenden sollte, enthaltend in der Schätzung jene an dem Gebäude feste Ausstattungen und Anlagen, weil, auf den in dem genannten Rundschreiben oben erklärten Gründen, man gehalten wird, dass sie zu die Baueigenschaften gehören kann, die Bestimmung der Einheit festsetzen.

Außerdem ist diese Wahl mit den für die Tarifberechnung der Kategorien der Gruppe A, B und C angewandten Schätzungskriterien gemäß. Die als Berechnungsgrundlage angewandten Marktwerte der verschiedenen Einheiten enthalten in der Tat nicht nur den Wert der öffentlichen Fläche, sondern auch den unter den Miteigentümern sachgerecht verteilten Wert der gemeinsamen Anlagen, wie Aufzüge, Heizanlagen usw.

Außerdem wird es mit Gesetz 88/2005 festgestellt, dass:“ ..... limitatamente alle centrali elettriche, ....i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili, allo scopo di realizzare un unico bene complesso. Pertanto, concorrono alla determinazione della rendita catastale, ai sensi dell’art. 10 del citato regio decreto-legge, gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze dell’attività industriale di cui al periodo recedente anche se fisicamente non incorporati al suolo.....”.

Das gleiche Kriterium wird, wegen Vergleich, auch an die anderen Einheiten der Gruppe D und E anwenden.

## ALTER

Es wird festgestellt, dass bei der Berechnung der verschiedenen Bestandteilen, die den Katasterertrag bilden, immer das Alter betrachten muss. In der Tat, nach dem Baujahr und dem Erhaltungszustand des Gebäudes, werden man an die Wert- oder

Baukostenelemente die wegen Alter eventuelle Verminderungsprozentsätze anwenden. Mit Rundeschreiben 6/2012 hat die Landagentur die Bereiche- und Modalitätsanwendungen des Altersbegriffes erklärt. Besonders hat sie bestätigt, dass das Alter der Tatsache in Betracht zieht, dass der Wert der Güte im Laufe der Zeit betrifft ihrem Alter physisch zerfiel, während das Veralten die Tatsache betrachtet, dass einige Teile oder ihre Gesamtheit sich wegen typologisch-technologisch oder funktioneller Alterung abwerten und sind nicht mehr teilweise oder ganz geeignet, ihre ursprüngliche Aufgabe zu erledigen. Die Zeit der allgemeinen Schatzrevision, die derzeit an das Biennium 88-89 entspricht, ist das Moment, in dem den Zustand der Sachen „fotografieren“ muss. Danach alles, was nach dieser Epoche gebaut ist, muss als neu gehalten sein. Man muss auch in betracht ziehen, dass das Verminderungskoeffizient die Produktionsfähigkeit der Baueinheit nicht annullieren wird, da sie von der Erhaltungsarbeiten und von der Umschichtung versichert ist.

Angesichts des oben Berichtes, wird die Altersberechnung wie folgt sein:

A = Bau/Kaufsjahr

k = Alterskoeffizient

r = Restwert = Bestandteilstwert am Ende seines Lebens/Bestandteilstwert zu neu (normalerweise gleich an 0, außer einige Fälle, wie z.B die Überdachungen)

Vu = Nutzleben

Ve = effektives Bestandteilsleben (Ve = 1989 +5 - A für die Anlagen, mit Vergößerung von 5 Jahren - entsprechend an die Halfteder Periode der ordentlichen Gültigkeit der Schätzungen -, in Betracht der Abwertung; Ve = 1989 - A für die anderen Bestandteile)

Vr = Restleben des Bestandteils = Vu - Ve

Se  $Ve \leq 0$  ergibt  $k = 1$

Se  $Vu/2 > Ve > 0$  ergibt  $k = r + (1 - r) \times Vr/Vu$

Se  $Ve \geq Vu/2$  ergibt  $k = (1 + r)/2$

wenn der Wert der verschiedenen Bestandteile (r) am Ende ihres Nutzlebens gleich 0 ist (außer für die Holzüberdachungen = 10%), ist die Berechnung des restlichen Alters eines Bestandteiles wie folgt:

$$k = (1 + r)/2$$

der also gleich 0,5 sein wird, außer für die Holzüberdachungen (0,55).