

## eCH-0133 Schätzung im Objektwesen

<b>Name</b>	Objektwesen – Schätzung im Objektwesen
<b>eCH-Nummer</b>	eCH-0133
<b>Kategorie</b>	Standard
<b>Reifegrad</b>	Implementiert
<b>Version</b>	2.0
<b>Status</b>	Genehmigt
<b>Beschluss am</b>	2017-06-07
<b>Ausgabedatum</b>	2017-07-19
<b>Ersetzt Version</b>	1.0 – Major Change
<b>Voraussetzungen</b>	eCH-0129 V4.0 Datenstandard Objektwesen
<b>Beilagen</b>	eCH-0133-2-0.xsd
<b>Sprachen</b>	Deutsch (Original), Französisch (Übersetzung)
<b>Autoren</b>	Fachgruppe Objektwesen, Domäne Steuern Stefan Müller stefan.mueller@ilz.info Martin Stingelin, martin.stingelin@stingelin-informatik.com
<b>Herausgeber / Vertrieb</b>	Verein eCH, Mainaustrasse 30, Postfach, 8034 Zürich T 044 388 74 64, F 044 388 71 80 www.ech.ch / info@ech.ch

## Zusammenfassung

Das vorliegende Dokument definiert die Meldungen des Objektwesens mit Bezug zur Schätzung und die dabei genutzten Entitäten des Austauschdatenmodells.

Voraussetzung für das Verständnis des vorliegenden Dokuments ist die Kenntnis des übergeordneten Dokuments eCH Standard Objektwesen (eCH-0129). Es wird oft darauf verwiesen, um widersprüchliche Versions-Stände zu vermeiden.

## Beilagen

Die folgenden Dokumente sind integraler Bestandteil dieses Standards:

Name	Version (Datum)	Herausgeber	Lokalisation
eCH-0129 Datenstandard Objektwesen	4.0 (Release 2017)	FG Objektwesen	<a href="http://www.ech.ch/vechweb/page?p=dossier&amp;documentNumber=eCH-0129&amp;documentVersion=4.0">http://www.ech.ch/vechweb/page?p=dossier&amp;documentNumber=eCH-0129&amp;documentVersion=4.0</a>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Status des Dokuments</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Überblick .....	4
2.2	Anwendungsgebiet .....	4
2.3	Vorteile .....	4
2.4	Schwerpunkte .....	5
<b>3</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Entitäten</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Meldungen der Domäne</b> .....	<b>5</b>
5.1	Grundsätze .....	5
5.1.1	Formale Hinweise .....	5
5.1.2	Notation .....	6
5.1.3	Grundsätze .....	7
5.1.4	Nutzung Melderahmen gemäss eCH-0058 .....	7
5.2	Steuerrechtliches Eigentum melden - ownerOrBeneficiary .....	9
5.2.1	Eigentümer oder Nutzniesser an BV und GV - ownerOrBeneficiary .....	9
5.3	Schätzung - estimation .....	10
5.3.1	Schätzung - estimation .....	10
5.4	Gesamtdatenbestand - baseDelivery .....	13
5.4.1	Gesamtdatenbestand - baseDelivery .....	13
<b>6</b>	<b>Sicherheitsüberlegungen</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Haftungsausschluss/Hinweise auf Rechte Dritter</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Urheberrechte</b> .....	<b>19</b>
	<b>Anhang A – Referenzen, Bibliographie</b> .....	<b>20</b>
	<b>Anhang B – Mitarbeit &amp; Überprüfung</b> .....	<b>20</b>
	<b>Anhang C – Abkürzungen und Glossar</b> .....	<b>20</b>
	<b>Anhang D – Änderungen gegenüber Version 1.0</b> .....	<b>20</b>
	<b>Anhang E – Abhängigkeiten</b> .....	<b>20</b>

## 1 Status des Dokuments

**Genehmigt:** Das Dokument wurde vom Expertenausschuss genehmigt. Es hat für das definierte Einsatzgebiet im festgelegten Gültigkeitsbereich normative Kraft.

## 2 Einleitung

Für den vorliegenden Standard gilt dieselbe Grundlage wie für den eCH Standard Objektwesen (eCH-0129). Es ist hiermit also auf dessen Einleitung verwiesen.

Das *Objektwesen* besteht aus den *Prozessen* mit der öffentlichen Verwaltung (inklusive Ereignisse und Meldungen) der folgenden fünf *Domänen*:

- *eCH-0130 Objektwesen - Domäne Bauwesen*
- *eCH-0131 Meldungen der amtlichen Vermessung an Dritte*
- *eCH-0132 Meldungen der Gebäudeversicherer an Dritte*
- *eCH-0133 Schätzung im Objektwesen*
- *eCH-0134 Grundbuchmeldungen an Dritte*
- *eCH-0209 provisorische Grundbuchmeldungen an Dritte*

Das vorliegende Dokument definiert auf der Basis des Austauschdatenmodells des Standards eCH-0129 (eCH-Standard Objektwesen) die Meldungen der Schätzung im Objektwesen.

### 2.1 Überblick

Durch die Vereinheitlichung und Definition der häufigsten Meldungen im Objektwesen werden Weiterentwicklungen von IT-Systemen und der Datenaustausch vereinfacht, und Systemwechsel werden erleichtert.

### 2.2 Anwendungsgebiet

Die im vorliegenden Standard definierten Meldungen betreffen die Schätzwerte von Grundstücken und Gebäuden sowie der steuerrechtlichen Eigentumsanteilen wie sie aus der Schätzung an Dritte geliefert werden.

### 2.3 Vorteile

Für den vorliegenden Standard gelten dieselben Vorteile wie für den eCH Standard Objektwesen (eCH-0129). Es ist hiermit also auf dessen Aufzählung verwiesen.

## 2.4 Schwerpunkte

Für den vorliegenden Standard gelten dieselben Schwerpunkte wie für den eCH Standard Objektwesen (eCH-0129). Es ist hiermit also auf dessen Beschreibung verwiesen.

## 3 Grundlagen

Begriffe, Akteure und Abhängigkeiten zu anderen Projekten und eCH-Standards werden im eCH Standard Objektwesen (eCH-0129) aufgeführt.

## 4 Entitäten

Das den im vorliegenden Dokument definierten Meldungen zugrundeliegende Austauschdatenmodell wird im eCH Standard Objektwesen (eCH-0129) beschrieben.

## 5 Meldungen der Domäne

### 5.1 Grundsätze

#### 5.1.1 Formale Hinweise

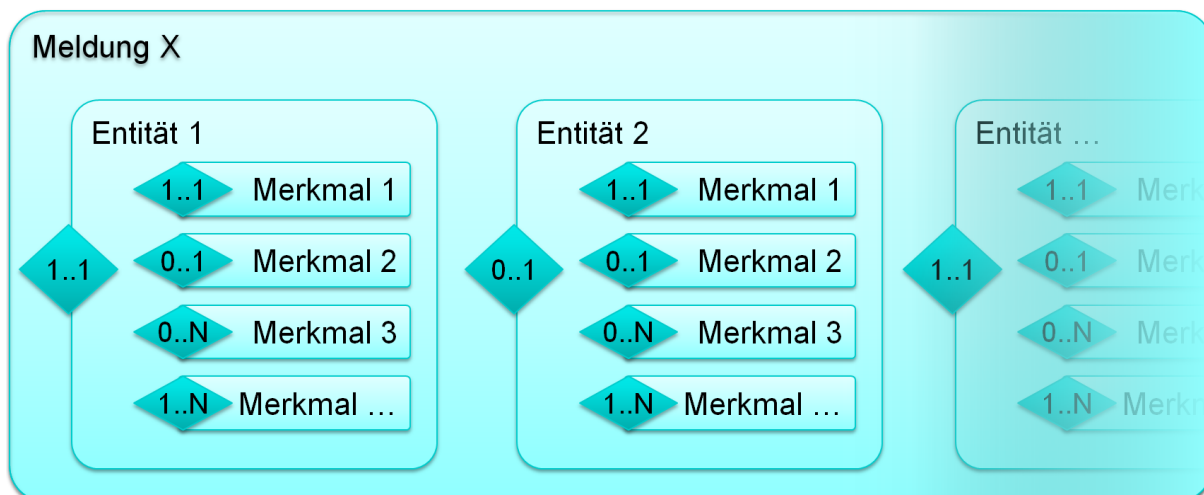
Der grundlegende Meldungsaufbau und deren Paketierung sind im eCH Standard Objektwesen (eCH-0129) definiert.

In den folgenden Kapiteln werden die Meldungen zu den Ergebnissen aus der Schätzung und des steuerlichen Eigentums des Objektwesens fachlich definiert.

Die genannten Akteure sind jeweils gemäss den Definitionen im eCH Standard Objektwesen (eCH-0129) verwendet. Die Akteure sind *nur als beispielhafte Illustration des Prozesses* aufgeführt. Die genaue Liste der Sender und Empfänger einer Meldung kann beispielsweise von einem Kanton zum anderen unterschiedlich sein. Die Inhalte der Meldungen werden anhand der im Kapitel 4 und im eCH Standard Objektwesen (eCH-0129) beschriebenen Entitäten definiert.

Jede Meldung enthält bestimmte Entitäten. Welche Merkmale die Entitäten enthalten, ist im eCH Standard Objektwesen (eCH-0129) definiert. Die Entitäten können in den Meldungen u.U. in spezifischen Beziehungen zueinanderstehen. Wie dies in den nachfolgenden Meldungsbeschreibungen beschrieben wird, erläutert nachfolgendes Beispiel.

„Die Meldung ‚Meldung X‘ enthält eine „Entität 1“, dazugehörig *kann* (Kardinalität 0..1) eine ‚Entität 2‘ enthalten sein. (Die Merkmale und deren Kardinalitäten der einzelnen Entitäten sind im eCH-0129 beschrieben)



**Abbildung 1: Zusammensetzung Meldungsinhalt**

Im Text wird dasselbe Beispiel folgendermassen dargestellt. Eine Kardinalität von 0..1 oder 0..N ist gleichbedeutend mit „optional“; 1..1, 1..N mit „zwingend“.

Bei jeder Entität wird vermerkt um welche Type aus eCH-0129 es sich handelt.

### Meldung X

1..1 Entität 1

eCH-0129:Entität1Type

Dazugehörig 0..1 Entität 2

eCH-129:Entität2Type

### 5.1.2 Notation

Die Richtlinien in diesem Dokument werden gemäss der Terminologie aus [RFC2119] angegeben, dabei kommen die folgenden Ausdrücke zur Anwendung, die durch GROSSSCHREIBUNG als Wörter mit den folgenden Bedeutungen kenntlich gemacht werden:

- ZWINGEND:** Der Verantwortliche muss die Vorgabe umsetzen.
- EMPFOHLEN:** Der Verantwortliche kann aus wichtigen Gründen auf eine Umsetzung der Vorgabe verzichten.
- OPTIONAL:** Es ist dem Verantwortlichen überlassen, ob er die Vorgabe umsetzen will.

Bei den nachfolgenden Definitionen werden folgende Symbole verwendet:

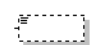
Auswahl



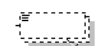
Sequenz von mehreren Elementen



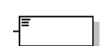
Optionales Element



Optionales, mehrfach vorkommendes Element



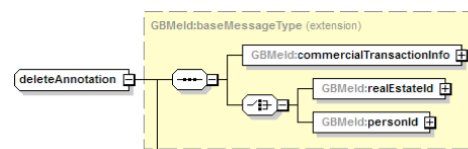
Zwingend zu lieferndes Element



Zwingendes, mehrfach vorkommendes Element



Ist in den Auszügen aus dem Schema ein gelb hinterlegter Bereich ersichtlich, so handelt es sich um die Nutzung eines anderweitig definierten Typs. Oben links im gelben Bereich ist der Name des entsprechenden Typs ersichtlich.



### 5.1.3 Grundsätze

- **[EMPFOHLEN]** Bei den Meldungen werden, wenn immer möglich ganze Entitäten ausgetauscht.
- **[ZWINGEND]** Die identifizierenden Merkmale sind immer zu liefern.
- **[ZWINGEND]** Es dürfen nur rechtskräftige Sachverhalte ausgetauscht werden.
- **[EMPFOHLEN]** Es sind immer alle bekannten Informationen mit der Meldung zu liefern auch wenn das entsprechende Merkmal optional ist. Wird ein optionales Merkmal nicht mehr geliefert, so gilt der Sachverhalt als nicht mehr gegeben und kann im Empfängersystem gelöscht werden.
- **[ZWINGEND]** Meldungen werden immer mit einem Header gemäss Melderahmen eCH0058 übergeben.

### 5.1.4 Nutzung Melderahmen gemäss eCH-0058

Der Aufbau der Meldungen erfolgt gemäss dem Standard eCH-0058. Dieser beschreibt neben den grundsätzlichen Kommunikationsszenarien (Meldung – Antwort) die Strukturen für den Meldungs-Header und die Antwortmeldungen. Details können [eCH-0058] entnommen werden. Die Nutzung des Melderahmen-Headers ermöglicht es u.a. beliebige Dokumente als Attachment mit der Meldung mitzugeben, siehe hierzu Kapitel 3.4.23 im [eCH-0058].

- **[ZWINGEND]** es dürfen nur die folgenden Aktionscodes verwendet werden.
  - „1“ **neu** (new)
  - „8“ **negative Quittung** (negativeReport)
  - „9“ **positive Quittung** (positiveReport)

**„10“ Weiterleitung (forward)**

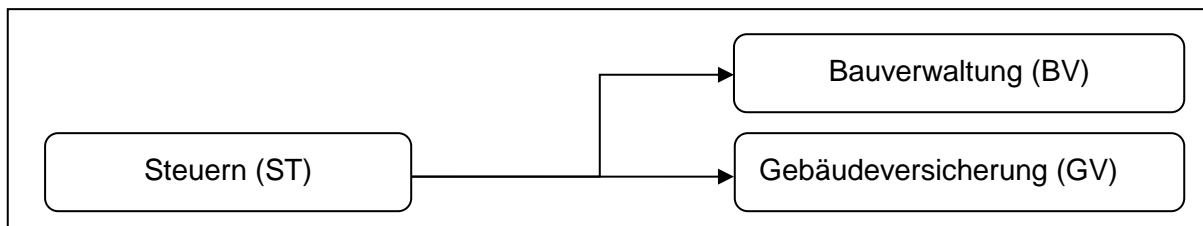
Widerruf und Korrektur sind nicht zulässig.

- **[EMPFOHLEN]** Die einzelnen Meldungen welche zum gleichen Geschäft gehören sind mittels „Eindeutige Geschäftsfall-Id – businessProcessId“ als zusammengehörig zu kennzeichnen.
- **[EMPFOHLEN]** Mechanismus (PartialDelivery) eCH-0058 Total-Anzahl Meldungen, Sequenz soll genutzt werden um dem Empfänger zu ermöglichen festzustellen, ob er alle Meldungen erhalten hat oder nicht.
- **[EMPFOHLEN]** Alle Meldungen zu einem Geschäft sind als eine Gesamtlieferung in einem Lieferpaket zu übermitteln



## 5.2 Steuerrechtliches Eigentum melden - ownerOrBeneficiary

Dieser Meldungsprozess ist grundsätzlich bei jeder Eigentumsänderung am Grundstück zu verwenden. Dabei gilt zu beachten, dass immer die steuerrechtliche Sicht mit dem entsprechenden steuerrechtlichen Eigentumsanteil (Zähler/Nenner) mitzuteilen ist. Ist aus steuerrechtlicher Sicht keine Unterscheidung definiert worden, so müssen die grundbuchrechtlichen Eigentumsanteile (u.U. ergänzt mit dem effektiven Eigentumsanteil) übermittelt werden. Vorgänger und Nachfolger werden definiert durch „gültig bis“ und „gültig ab“. Es können innerhalb einer Meldung beliebig viele Eigentumsverhältnisse gemeldet werden.



Es werden die folgenden Meldungen ausgetauscht:

Meldung	Absender	Empfänger
Eigentümer oder Nutzniesser an BV und GV <sup>1</sup>	ST	BV GV

### 5.2.1 Eigentümer oder Nutzniesser an BV und GV - ownerOrBeneficiary

Die Meldung enthält folgende Entitäten.

#### **1 - 1 Grundstück – realestate**

eCH-0129:realestateType

Dazugehörig zu Grundstück - realestate

#### **1.1 Gemeinde – municipality**

eCH-0007:swissMunicipalityType

#### **1..n Steuerrechtliches Eigentum – fiscalOwnership**

eCH-0129:fiscalOwnershipType

Dazugehörig zu Steuerrechtlichem Eigentum - fiscalOwnership

#### **1..1 Person - personIdentification**

eCH-0129:personIdentificationType

<sup>1</sup> Wird im vorliegenden Standard von Gebäudeversicherung gesprochen, so werden darunter die kantonalen Gebäudeversicherer verstanden.

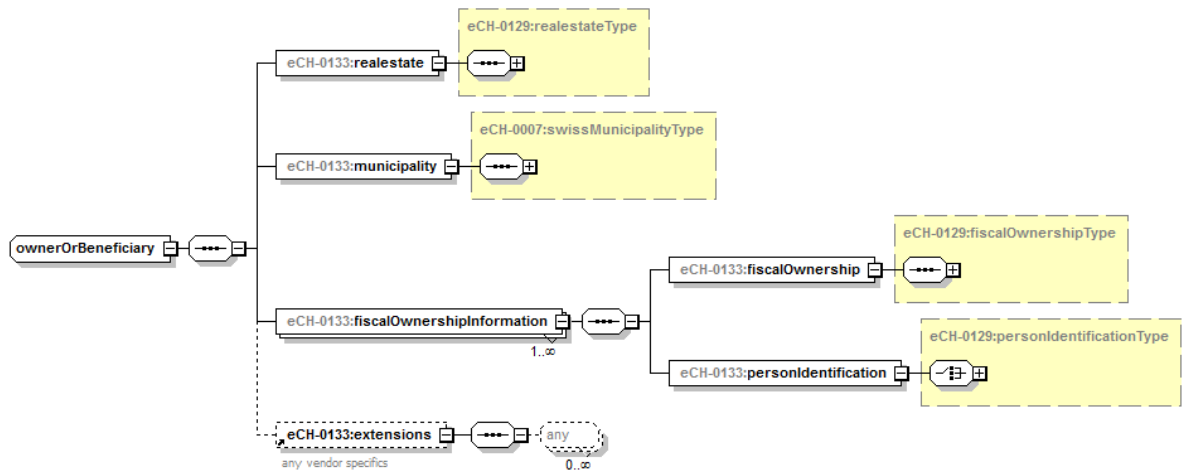
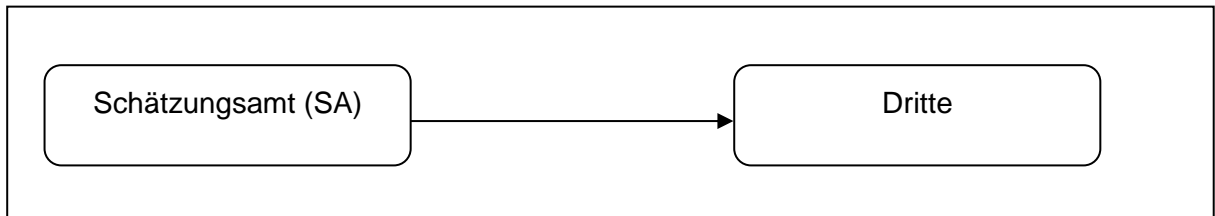


Abbildung 2: ownerOrBeneficiary (grössere Version im Anhang).

### 5.3 Schätzung - estimation



Es werden die folgenden Meldungen ausgetauscht:

Meldung	Absender	Empfänger
Schätzung	SA	ST, weitere

#### 5.3.1 Schätzung - estimation

Grundsatz: Eine Schätzung behandelt immer die Bewertung eines grundbuchrechtlichen Grundstücks als Ganzes.

Die Meldung enthält die folgenden Entitäten.

## **1..N Grundstück – realestate**

eCH-0129:realestateType

Dazugehörig zu Grundstück - realestate

### **1..1 Gemeinde – municipality**

eCH-0007:swissMunicipalityType

### **0..n Fläche - area**

eCH-0129:areaType

### **0..1 Schätzobjekt – estimationObject**

eCH-0129:estimationObjectType

Dazugehörig zu Schätzobjekt

### **0..N Schätzwert – estimationValue**

eCH-0129:estimationValueType

Dazugehörig zu Grundstück - realestate

### **0..N Gebäude – building**

eCH-0129:buildingOnlyType

Dazugehörig zu Gebäude - building

### **0..N Schätzobjekt – estimationObject**

eCH-0129:estimationObjectType

Dazugehörig zu Schätzobjekt - estimationObject

### **0..N Schätzwert – estimationValue**

eCH-0129:estimationValueType

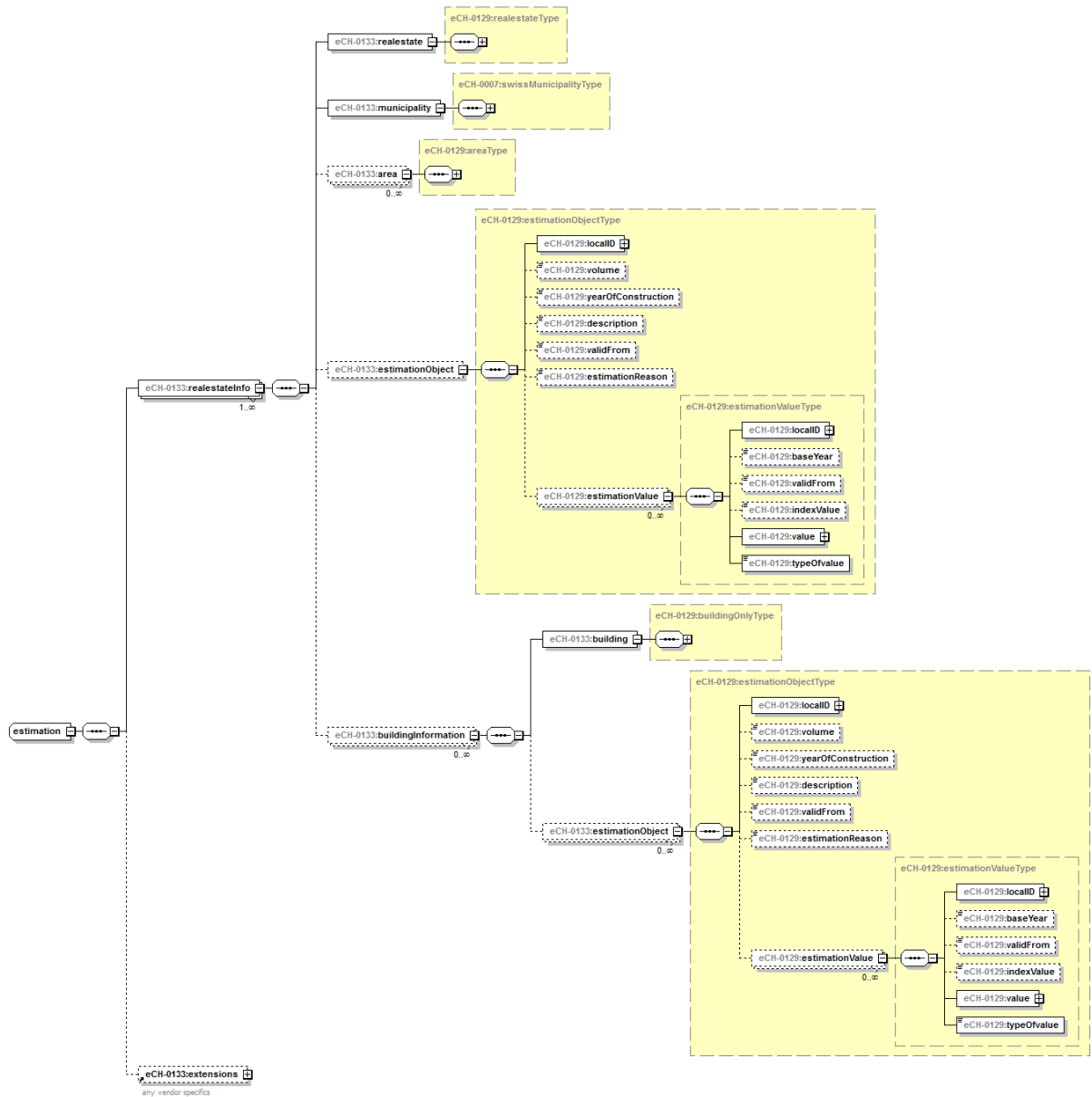


Abbildung 3: estimation (grössere Version im Anhang)

## 5.4 Gesamtdatenbestand - baseDelivery



Es werden die folgenden Meldungen ausgetauscht:

Meldung	Absender	Empfänger
Gesamtdatenbestand	SA	ST

### 5.4.1 Gesamtdatenbestand - baseDelivery

Der Gesamtdatenbestand kann entweder ausgehend von den Schätzobjekten oder ausgehend von den Grundstücken geliefert werden. Dazu wurden zwei separate Meldungen implementiert.

- Gesamtdatenbestand Grundstücke – realestateBaseDelivery
- Gesamtdatenbestand Schätzungen – estimationBaseDelivery

**[EMPFOHLEN]** Werden Grundstücke als Ausgangsbasis geliefert, so sind auch jene Grundstücke zu liefern zu welchen kein Eigentum und / oder Schätzung geführt wird).

#### 5.4.1.1 Gesamtdatenbestand Grundstücke – realestateBaseDelivery

Die Meldung enthält die folgenden Entitäten.

## **1..N Grundstück – realestate**

eCH-0129:realestateType

Dazugehörig zu Grundstück - realestate

### **1..1 Gemeinde – municipality**

eCH-0007:swissMunicipalityType

### **0..n Fläche - area**

eCH-0129:areaType

### **0..n Steuerrechtliches Eigentum – fiscalOwnership**

eCH-0129:fiscalOwnershipType

Dazugehörig zu Steuerrechtliches Eigentum - fiscalOwnership

### **1..N Person – person**

eCH-0129:personidentificationType

Dazugehörig zu Grundstück - realestate

### **0..1 Schätzobjekt – estimationObject**

eCH-0129:estimationObjectType

Dazugehörig zu Schätzobjekt - estimationObject

### **0..N Schätzwert – estimationValue**

eCH-0129:estimationValueType

Dazugehörig zu Grundstück - realestate

### **0..N Gebäude – building**

eCH-0133:buildingOnlyType

Dazugehörig zu Gebäude – building

### **0..1 Schätzobjekt – estimationObject**

eCH-0129:estimationObjectType

Dazugehörig zu Schätzobjekt - estimationObject

**0..N Schätzwert – estimationValue**

eCH-0129:estimationValueType

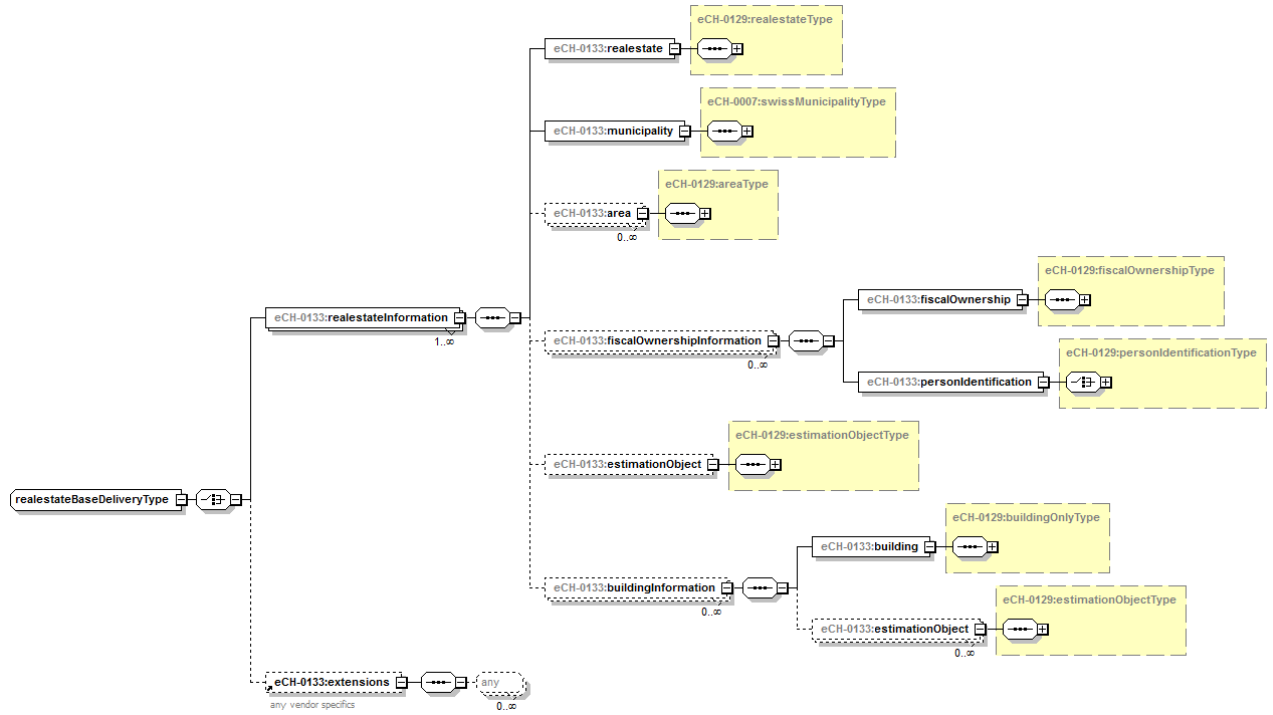


Abbildung 4: realestateBaseDelivery (grössere Version im Anhang)

#### 5.4.1.2 Gesamtdatenbestand Schätzungen – estimationBaseDelivery

Die Meldung enthält die folgenden Entitäten.

##### **1..N Schätzobjekt – estimationObject**

eCH-0129:estimationObjectType

Dazugehörig zu Schätzobjekt - estimationObject

##### **0..N Schätzwert – estimationValue**

eCH-0129:estimationValueType

Dazugehörig zu Schätzobjekt – estimationObject

Entweder (1) 1..1 Grundstück oder (2) 1..N Gebäude

##### **(1) 1..1 Grundstück – realestate**

eCH-0129:realestateType

Dazugehörig zu Grundstück - realestate

##### **1..1 Gemeinde – municipality**

eCH-0007:swissMunicipalityType

##### **0..n Fläche - area**

eCH-0129:areaType

##### **0..n Steuerrechtliches Eigentum – fiscalOwnership**

eCH-0129:fiscalOwnershipType

Dazugehörig zu Steuerrechtliches Eigentum - fiscalOwnership

##### **1..N Person – person**

eCH-0129:personidentificationType

Dazugehörig zu Grundstück - realestate

##### **0..N Gebäude – building**

eCH-0133:buildingOnlyType



**(2) 1..N Gebäude – building**

eCH-0133:buildingOnlyType

Dazugehörig zu Gebäude – building

**0..N Grundstück – realestate**

eCH-0129:realestateType

Dazugehörig zu Grundstück - realestate

**1..1 Gemeinde – municipality**

eCH-0007:swissMunicipalityType

**0..n Fläche - area**

eCH-0129:areaType

**0..n Steuerrechtliches Eigentum – fiscalOwnership**

eCH-0129:fiscalOwnershipType

Dazugehörig zu Steuerrechtliches Eigentum - fiscalOwnership

**1..N Person – person**

eCH-0129:personidentificationType

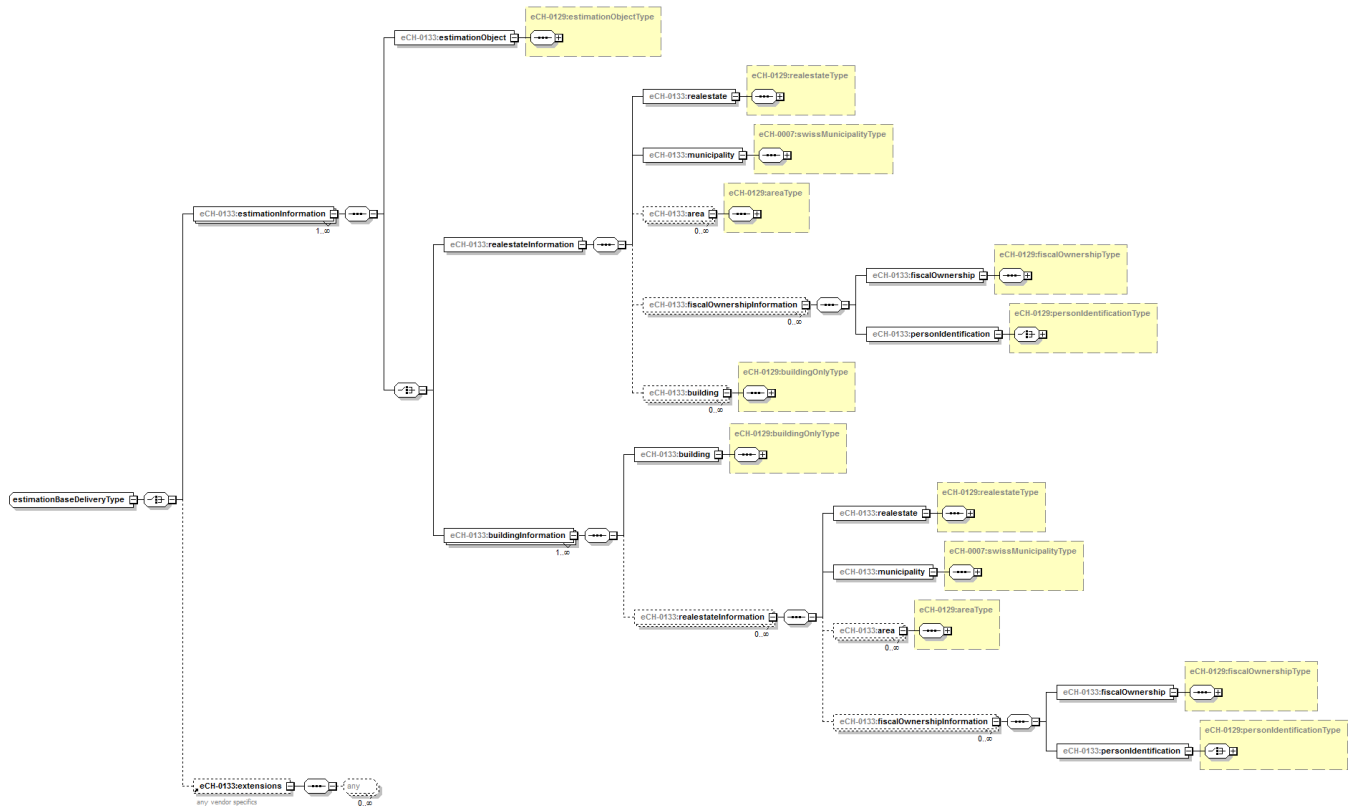


Abbildung 5: estimationBaseDelivery (grössere Version im Anhang)

## 6 Sicherheitsüberlegungen

Die Speicherung und Übertragung dieser Daten darf nur auf Grund und im Rahmen von bestehenden rechtlichen Grundlagen erfolgen und hat die gesetzlichen Datenschutzbestimmungen zu befolgen. Die nötigen Vorkehrungen sind zu treffen, dass die Daten fehlerfrei übertragen und vor, während und nach der Übertragung nur von dazu autorisierten Personen eingesehen werden können.

## 7 Haftungsausschluss/Hinweise auf Rechte Dritter

**eCH**-Standards, welche der Verein **eCH** dem Benutzer zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung stellt, oder welche **eCH** referenziert, haben nur den Status von Empfehlungen. Der Verein **eCH** haftet in keinem Fall für Entscheidungen oder Massnahmen, welche der Benutzer auf Grund dieser Dokumente trifft und / oder ergreift. Der Benutzer ist verpflichtet, die Dokumente vor deren Nutzung selbst zu überprüfen und sich gegebenenfalls beraten zu lassen. **eCH**-Standards können und sollen die technische, organisatorische oder juristische Beratung im konkreten Einzelfall nicht ersetzen.

In **eCH**-Standards referenzierte Dokumente, Verfahren, Methoden, Produkte und Standards sind unter Umständen markenrechtlich, urheberrechtlich oder patentrechtlich geschützt. Es liegt in der ausschliesslichen Verantwortlichkeit des Benutzers, sich die allenfalls erforderlichen Rechte bei den jeweils berechtigten Personen und/oder Organisationen zu beschaffen.

Obwohl der Verein **eCH** all seine Sorgfalt darauf verwendet, die **eCH**-Standards sorgfältig auszuarbeiten, kann keine Zusicherung oder Garantie auf Aktualität, Vollständigkeit, Richtigkeit bzw. Fehlerfreiheit der zur Verfügung gestellten Informationen und Dokumente gegeben werden. Der Inhalt von **eCH**-Standards kann jederzeit und ohne Ankündigung geändert werden.

Jede Haftung für Schäden, welche dem Benutzer aus dem Gebrauch der **eCH**-Standards entstehen ist, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen.

## 8 Urheberrechte

Wer **eCH**-Standards erarbeitet, behält das geistige Eigentum an diesen. Allerdings verpflichtet sich der Erarbeitende sein betreffendes geistiges Eigentum oder seine Rechte an geistigem Eigentum anderer, sofern möglich, den jeweiligen Fachgruppen und dem Verein **eCH** kostenlos zur uneingeschränkten Nutzung und Weiterentwicklung im Rahmen des Vereinszweckes zur Verfügung zu stellen.

Die von den Fachgruppen erarbeiteten Standards können unter Nennung der jeweiligen Urheber von **eCH** unentgeltlich und uneingeschränkt genutzt, weiterverbreitet und weiterentwickelt werden.

**eCH**-Standards sind vollständig dokumentiert und frei von lizenz- und/oder patentrechtlichen Einschränkungen. Die dazugehörige Dokumentation kann unentgeltlich bezogen werden.

Diese Bestimmungen gelten ausschliesslich für die von **eCH** erarbeiteten Standards, nicht jedoch für Standards oder Produkte Dritter, auf welche in den **eCH**-Standards Bezug genommen wird. Die Standards enthalten die entsprechenden Hinweise auf die Rechte Dritter.

## Anhang A – Referenzen, Bibliographie

Referenzen und Bibliographie sind im Dokument eCH Standard Glossar Objektwesen (eCH-0127) aufgeführt.

## Anhang B – Mitarbeit & Überprüfung

Mitarbeit und Überprüfung sind im Dokument eCH Standard Glossar Objektwesen (eCH-0127) aufgeführt.

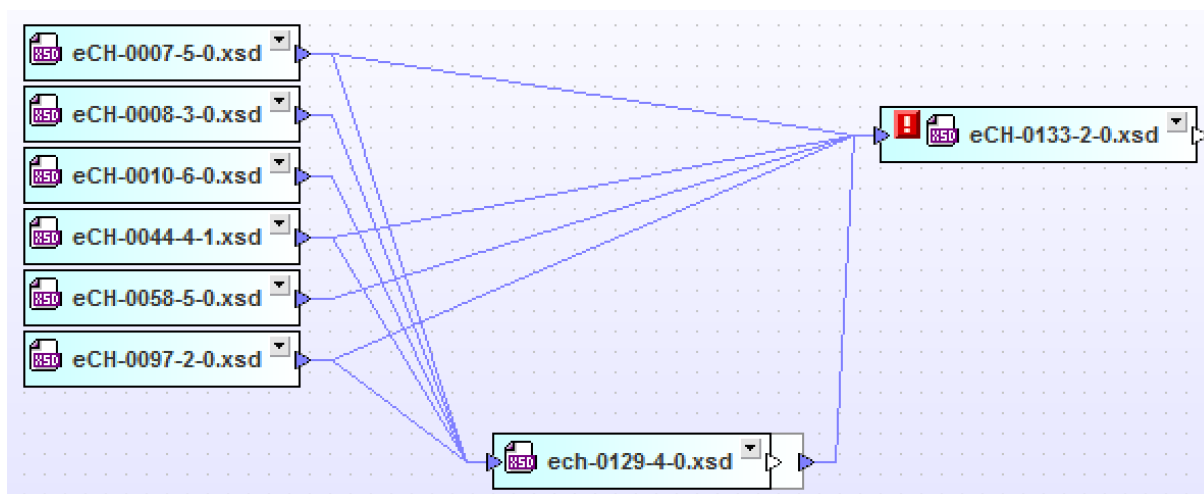
## Anhang C – Abkürzungen und Glossar

Abkürzungen sind im Dokument eCH Standard Glossar Objektwesen (eCH-0127) aufgeführt.

## Anhang D – Änderungen gegenüber Version 1.0

- RfC 2014-100 Neue Meldung Gesamtdatenbestand
- RFC 2016-11 Neue Modellierung der Schätzung
- Anpassung an die neue Version eCH-0129 V4.0

## Anhang E – Abhängigkeiten



Anhang F – Grafiken der Meldungen.

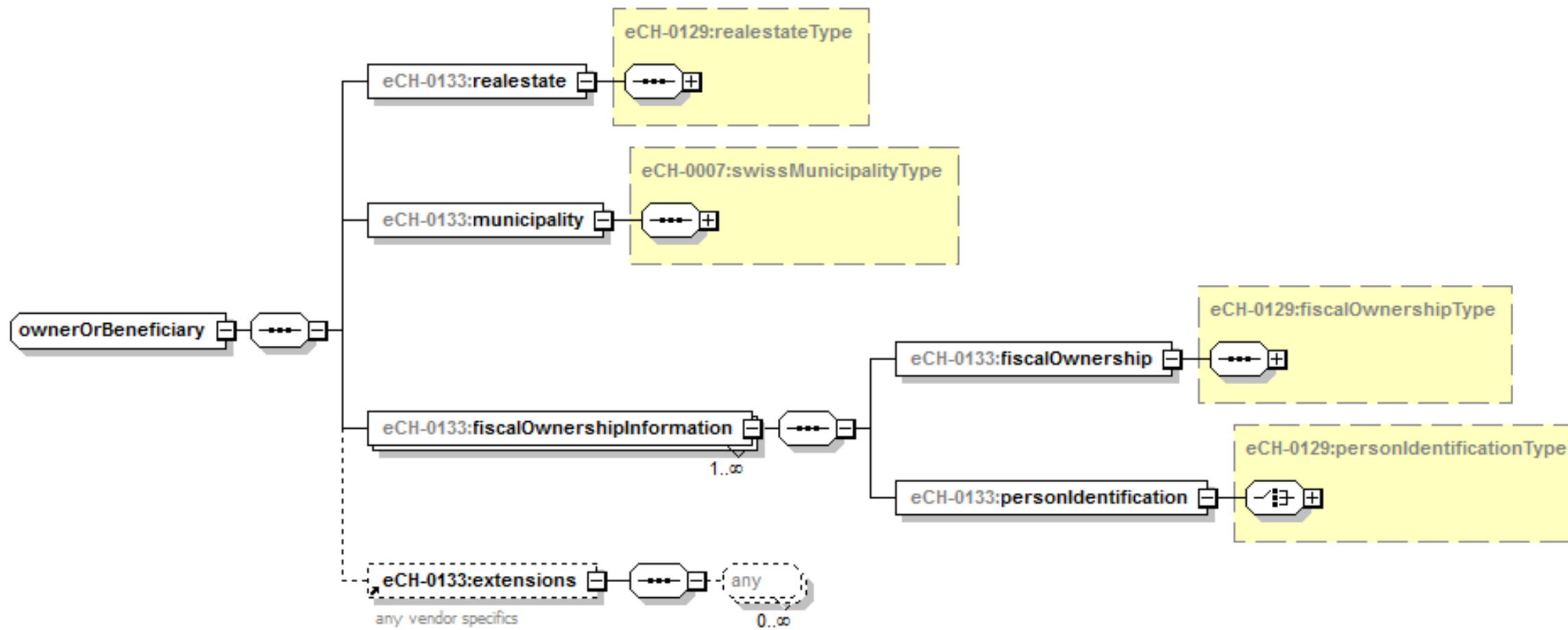


Abbildung 6: ownerOrBeneficiary

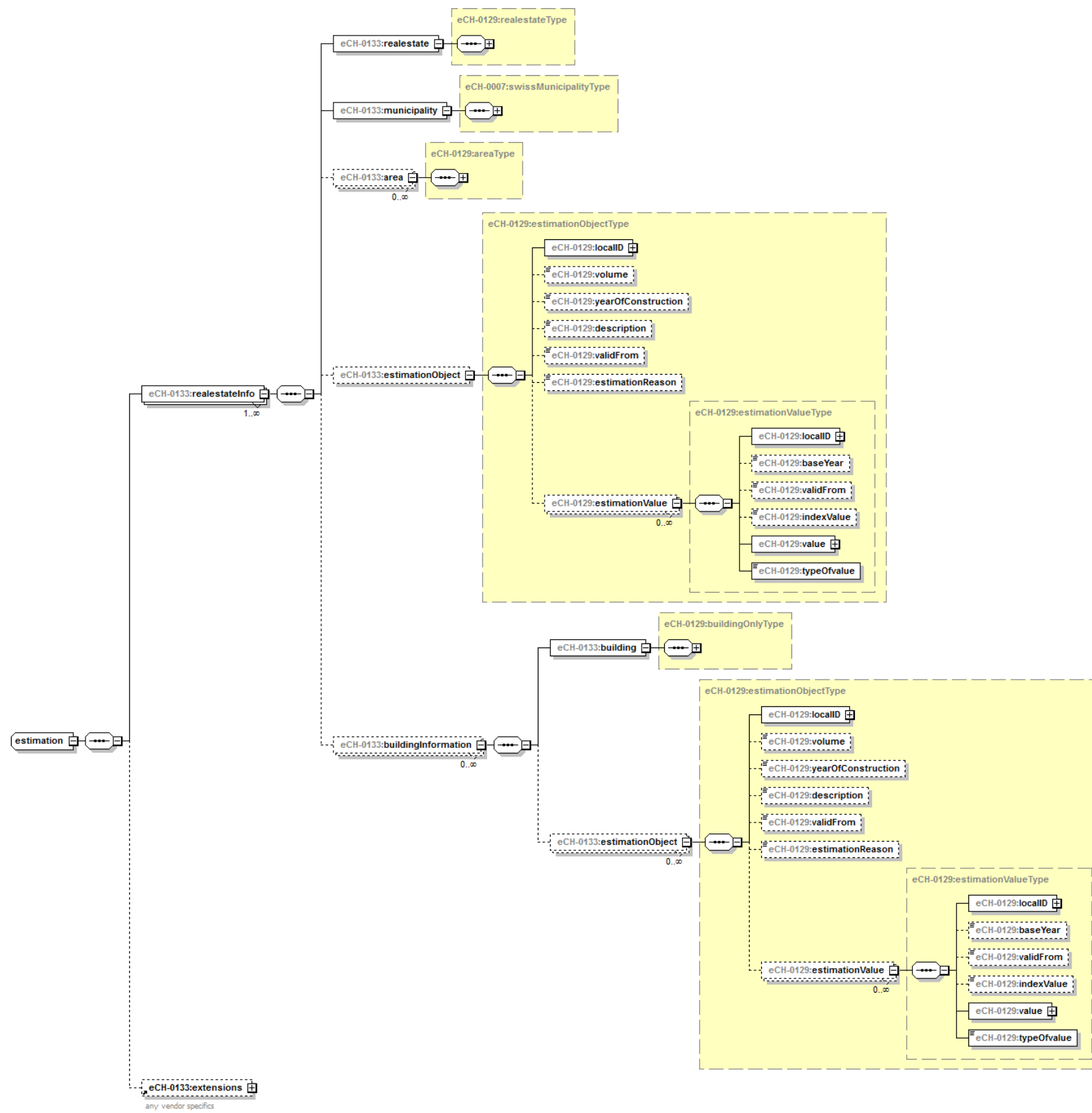


Abbildung 7: estimation

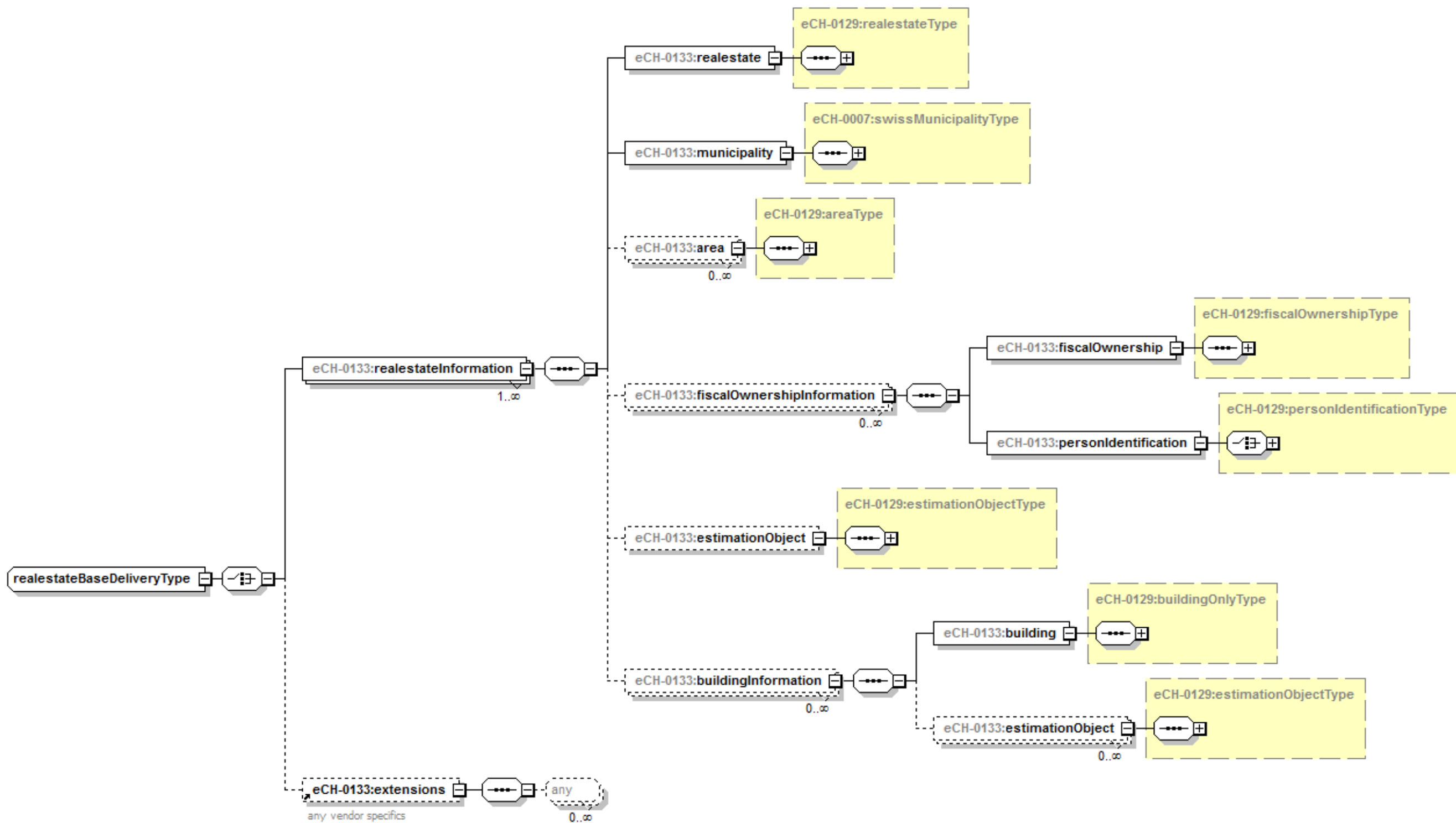


Abbildung 8: realestateBaseDelivery

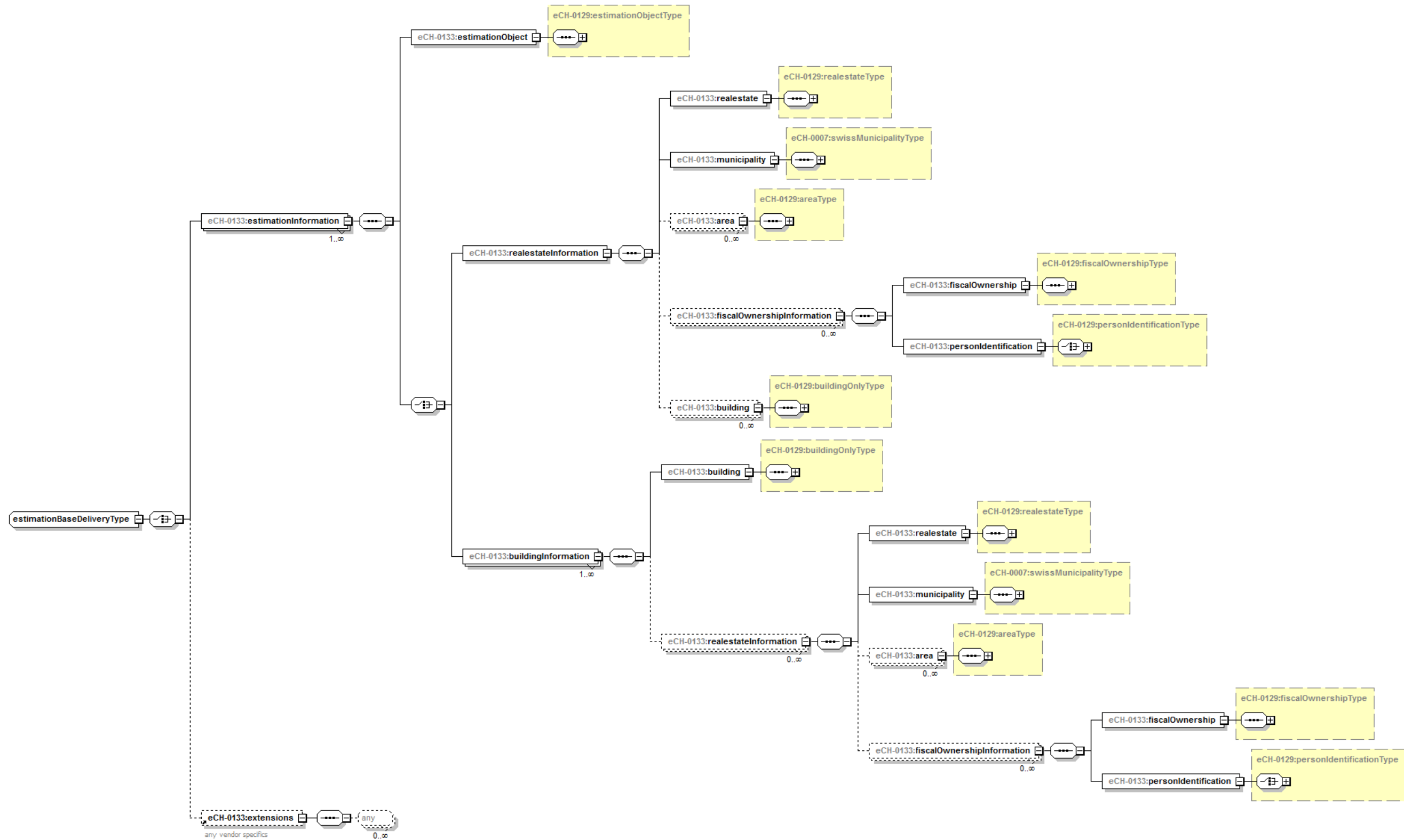


Abbildung 9: estimationBaseDelivery