



Berechnung zinsrelevante m2 GFO und Baurechtszins Beispiel gem. Ergebnis Testplanung

Zinssatz pro m2 GFO / Jahr

Landpreis pro m2 GFO = CHF 1'217

Baurechtszins pro m2 GFO → 3% von CHF 1'217 = CHF 36.50

(Baurechtszins kapitalisiert mit 3% → 3% des Landpreises)

Zinsrelevante Anzahl m2 GFO

Sie errechnet sich zu **50%** gem. dem Verhältnis des **Landanteils** (Anteil an Gesamtfläche) und zu **50%** gem. dem **Verhältnis** der Anzahl **GFO** auf der Parzelle zu der Gesamtanzahl GFO.

- Die definitive Berechnung der Anzahl GFO ist erst aufgrund des konkreten Projektes möglich (Bauprojekt – Baueingabe).

Beispiel: zinsrelevante m2 GFO für Gemeindeparzelle gem. Ergebnis „Testplanung“

Die Testplanung ergab für das ganze Areal eine Gesamtanzahl von 17'075 m2 GFO (**50%** der Gesamtzahl GFO = **8'537,5 m2 GFO**)

Der **Landanteil** der Gemeindeparzelle an der Gesamtfläche beträgt **46%**

Das **Verhältnis** der Anzahl **GFO** auf der Gemeindeparzelle zur Gesamtzahl GFO beträgt **42%**

Berechnung zinsrelevante Anzahl m2 GFO auf der Gemeindeparzelle Nr. 1074:

$$(8'537,5 \text{ m2} \times 0,46) + (8'537,5 \text{ m2} \times 0,42) = (3'927,25 \text{ m2}) + (3'585,75 \text{ m2}) = 7'513 \text{ m2 GFO}$$

5535_Tell, Ostermündigen_Berechnung der "zinsrelevanten" Gfo als Grundlage für den Baurechtszins

13.08.2020/ZMM

		Parzelle Nr. 1073 (nach Vereinigung mit Nr. 1117)	Parzelle Nr. 1074	Gesamt
Grundstückfläche GSF	m2	6'091	5'159	11'250
Anteil	%	54%	46%	
Geschossfläche oberirdisch GFO (hier am Beispiel Testplanung)	m2	9'842	7'233	17'075
Anteil		58%	42%	

Die relevante GFO für die Festlegung des Baurechtszins wird wie folgt errechnet:
50% der zulässigen GFO von 17'075 m2 werden im Verhältnis **54:46** zugewiesen.
50% der zulässigen GFO von 17'075 m2 werden im Verhältnis **58:42** zugewiesen.

Beispiel: Baurechtszins gem. m2 GFO der Testplanung

	BZ / m2	Pro Jahr	- / Jahr	90 Jahre	- / Total
Marktmiete	CHF 36.50	CHF 274'224.50		CHF 24'680'205	
Kostenmiete	CHF 20.00	CHF 150'260.00	- CHF 123'964	CHF 13'523'400	- CHF 11'185'020