



Wir *schätzen* Ihr Eigentum, ... darum *schätzen* wir Ihr Eigentum!

Während der Jahre 2006 und 2007 wird die generelle Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke durchgeführt. Gerne informieren wir Sie über den Grund und die Umsetzung dieser Neuschätzung.

Grund

Die letzte generelle Neuschätzung wurde in den Jahren 1985 – 1988 auf der Wertbasis per 1. Januar 1985 vorgenommen und auf den 1. Januar 1989 in Kraft gesetzt. In den vergangenen 20 Jahren bildeten sich auf Grund der gestiegenen Boden- und Baupreise massive Unterschiede zwischen alt- und neugeschätzten Liegenschaften. Die Schätzungen von 1985 im Vergleich zu den Schätzungen der letzten Jahre weisen Unterschiede auf, die gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung verstossen. Eine generelle Neuschätzung aller Liegenschaften soll die im Gesetz vorgeschriebene und eigentlich selbstverständliche Rechtsgleichheit wieder herstellen.

Der Kantonsrat hat am 24. November 2004 eine neue Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke verabschiedet. Gemäss dieser Verordnung ist eine generelle Neuschätzung durchzuführen. Sie führt dazu, dass alle Grundeigentümer wieder gleich behandelt werden.

Bewertung und Inkraftsetzung

Für die Bewertung massgebend ist die Schätzungsanleitung für die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke, die der Regierungsrat am 24. August 2005 verabschiedet hat. Neu geschätzt werden der Eigenmietwert und der Vermögenssteuerwert der jeweiligen Liegenschaft. Für den Eigenmietwert werden 65 Prozent des Marktmietwertes berechnet, für den Vermögenssteuerwert wird der Verkehrswert herangezogen.

Die generelle Neuschätzung wird auf der Wertbasis per 31. Dezember 2004 vorgenommen und in der Steuerperiode 2007 erstmals angewandt.

Ihr Nutzen

Sie erhalten von uns folgende Werte, welche Sie zum Ausfüllen der Steuererklärungen der Steuerperioden ab 2007 (einzureichen ab 2008) benötigen:

Eigenmietwert pro Jahr

Vermögenssteuerwert

Zeitplan

Der offizielle Start der generellen Neuschätzung ist am 1. Dezember 2005 und beginnt mit den Gemeinden Tuggen, Arth und Schwyz. Am 31. Dezember 2007 sollte die generelle Neuschätzung abgeschlossen sein. Ab Januar 2006 erfolgt der Versand von Schätzungsverfügungen bereits geschätzter Objekte.

... wir *schätzen* Ihr Eigentum!

Hans Schärer
Abteilungsleiter



Urs Truttmann
Gruppenleiter



Markus Baumeler
Projektleiter



Beat Auf der Maur
Gruppenleiter



Bruno Bianchi



Jürg Lacher
Gruppenleiter

Christian Bär



Ulrich Küttel



Beat Bolfig



Marcel von Euw



Robert Räth



Romano Fanchini

Heinrich Kuriger



Peter Schuler



Edi Kündig



Urs Scheuber



Roman Steiner



Herbert Süess

André Nützel



Xaver Schnüriger



Heinz Tschümperlin



Reto Ochsner



Bernard Ulrich



Christof Zumbühl

... die Schätzergruppen *schätzen* in der Reihenfolge

Tuggen
Reichenburg
Wangen
Schübelbach
Vorderthal
Innerthal
Galgenen
Lachen
Altendorf
Freienbach

Schwyz
Sattel
Rothenthurm
Alpthal
Oberiberg
Unteriberg
Einsiedeln
Feusisberg
Wollerau
Steinerberg

Arth
Gersau
Muotathal
Riemenstalden
Ingenbohl
Lauerz
Illgau
Steinen
Küssnacht
Morschach

... wir *schätzen* Ihre Mithilfe

Deshalb schätzen wir es, wenn Sie für unsere Schätzer

folgende Unterlagen bereithalten:

- Pläne der Liegenschaft / Wohnung etc. (Grundriss-, Schnitt-, Fassaden-, Grundbuchplan)
- Kubische Berechnung der Gebäulichkeiten nach SIA (sofern vorhanden)
- Gebäudeversicherungspolice (unbedingt erforderlich), Versicherungsschätzung (blaues Papier)
- Bauabrechnung, Baukostenzusammenstellung (nur von Neubauten)
- Mietzinsaufstellung oder Mietverträge (sofern vermietet)
- Grundbuchauszug oder Kaufvertrag / Wohnrecht
- Baurechtsvertrag (sofern Sie das Grundstück im Baurecht haben)

Bitte nach Möglichkeit dem Schätzer von allen oben genannten **Unterlagen nur KOPIEN** mitgeben.

Was ist zu tun, wenn Unterlagen fehlen?

- **Pläne** – dann muss der Schätzer vor Ort Ihr Haus / Ihre Wohnung etc. ausmessen
- **Kubische Berechnung** – dann muss der Schätzer anhand der Ausmasse die Berechnung erstellen
- **Gebäudeversicherungspolice** – diese können Sie bei der Versicherung anfordern
- **Bauabrechnung** – dann wird der Wert vom Schätzer auf Grund von Erfahrungszahlen berechnet
- **Mietzinsaufstellung** – diese können Sie bei Ihrer Liegenschaften-Verwaltung organisieren
- **Grundbuchauszug** – wenn nicht vorhanden, genügt auch der Kaufvertrag; wenn sich seit dem Erwerb grundbuchlich etwas verändert hat, der Dienstbarkeitsvertrag (z.B. Wohnrecht)
- **Baurechtsvertrag** – wenn nicht auffindbar, lassen Sie sich vom Baurechtsgeber oder Notar eine Kopie geben

... so *schätzen* wir

Avisierung «Besichtigung und Schätzung der Liegenschaft»

Sie erhalten von der kantonalen Steuerverwaltung, Schätzungsabteilung, ein Avis «Besichtigung und Schätzung der Liegenschaft» mit Angabe von Termin (Tag, Datum, Zeit), Gemeinde und GB-Nummer, Schätzungsgrund und Ort des Grundstücks/Treffpunkts.

Terminverschiebung

Wir sind Ihnen sehr dankbar, wenn Sie es uns ermöglichen, am vorgeschlagenen Termin die Schätzung vornehmen zu können. Wir sind bestrebt, von Ihrer kostbaren Zeit nur so wenig wie möglich zu beanspruchen (für ein Einfamilienhaus benötigen wir ca. 30 - 40 Minuten). Ist es trotz Bemühungen, z.B. Anfrage bei einem Nachbarn oder Verwandten, nicht möglich, dass wir am vorgeschlagenen Termin vorbeikommen können, dann melden Sie dies bitte unserer HOTLINE 041 819 24 00. Der Schätzer wird mit Ihnen telefonisch einen neuen Termin vereinbaren.

Besichtigung vor Ort

Der Schätzer wird sich vor Ort eine Übersicht mittels kurzem Rundgang durch Ihre Räumlichkeiten verschaffen und sich einige Feststellungen zu Anordnung und Ausbau der Räume, Beheizung, Umgebung, Zustand und Alter der Liegenschaft etc. aufschreiben. Nachher nimmt der Schätzer gerne die von Ihnen bereitgelegten Unterlagen (Kopien) mit.

Für uns brauchen Sie sich keine Umstände zu machen: Sie müssen nicht aufräumen – Sie müssen auch den Rasen nicht mähen! – Keine Sorge: Baukontrolleure sind wir auch nicht – wir schätzen lediglich den Wert Ihrer Liegenschaft.

Ihre Schätzungsverfügung

Von uns erhalten Sie eine Schätzungsverfügung per Einschreiben. Diese enthält auch diverse Informationen und Berechnungsdaten. **Bitte bewahren Sie Ihre Schätzungsverfügung auf! Sie benötigen diese erst im Jahr 2008** (Steuererklärung 2007).

Nachstehend einige Hinweise:

