



Schwyz, 28. September 2011

## Generelle Neuschätzung Landwirtschaft Abschlussbericht

### 1. Ausgangslage

Eine allgemeine Neubewertung für landwirtschaftliche Grundstücke wurde letztmals vor 20 Jahren durchgeführt. Die bisherigen Schätzungen basierten teilweise auf der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (eidg. Schätzungsanleitung) vom 18. Juni 1979 und teilweise auf den eidg. Schätzungsanleitungen vom 1. August 1986 und 1. Februar 1996. Die Schätzungswerte stimmten daher mit den aktuellen Verhältnissen und Vorgaben (eidg. Schätzungsanleitung vom 26. November 2003; Inkrafttreten 1. Februar 2004) nicht mehr überein. Der Kantonsrat hat am 21. April 2004 eine neue Verordnung über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe (LSchätzV, SRSZ 172.220) verabschiedet. Damit verbunden war auch ein Auftrag zu einer generellen Neuschätzung. Gemäss dieser Verordnung mussten alle bisher landwirtschaftlich geschätzten Grundstücke per 1. Januar 2004 neu geschätzt werden.

### 2. Projekt generelle Neuschätzung Landwirtschaft

#### 2.1 Konzept

##### 2.1.1 Zielsetzungen

Alle bisher landwirtschaftlich geschätzten Grundstücke waren nach Massgabe der Bestimmungen der neuen LSchätzV und der eidg. Schätzungsanleitung neu zu bewerten. Gleiches galt für alle bisher nichtlandwirtschaftlich geschätzten Grundstücke, sofern sie in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) fielen. Ausgenommen von diesem Grundsatz waren die Wälder im Eigentum von Genossamen und Korporationen sowie die Alpen und Alpengebäude, die nach einem vereinfachten Verfahren geschätzt wurden.

##### 2.1.2 Leistungsumfang

Neu zu schätzen waren rund 2000 landwirtschaftliche Gewerbe mit mehreren Parzellen, 2200 landwirtschaftliche Grundstücke und rund 500 Alpen, Waldparzellen und Weiden.

### 2.1.3 Projektorganisation

Die Gesamtleitung des Projektes nahm der damalige Leiter der Abteilung Liegenschaftenschätzung der kantonalen Steuerverwaltung wahr. Mit dem Augenschein und der Datenaufnahme vor Ort sowie mit der Bewertung und Kontrolle der Ergebnisse wurde der Schweizerische Bauernverband (SBV), Geschäftsbereich Treuhand und Schätzungen, in Brugg beauftragt. Die Vorbereitung der Schätzungsgrundlagen, die Erfassung der Schätzungsdaten sowie die Aufbereitung und der Versand der Schätzungsverfügungen erfolgte durch die Abteilung Liegenschaftenschätzung. Das Projektcontrolling wurde bis Ende 2004 durch den damaligen Vorsteher des Finanzdepartements, danach durch den Vorsteher der Steuerverwaltung wahrgenommen.

### 2.1.4 Zeitplan

Der Projektstart erfolgte am 1. August 2004. Ab 1. Oktober 2004 war der Versand der ersten Schätzungsverfügungen geplant und der Abschluss des Projektes war auf den 31. August 2005 festgelegt worden.

## 2.2 Durchführung der generellen Neuschätzung

### 2.2.1 Schätzer des Schweizerischen Bauernverbandes

Mit der Auftragserteilung für die Neuschätzungen an den Schweizerischen Bauernverband konnte sichergestellt werden, dass die Schätzungen durch fachlich kompetente Spezialisten vorgenommen wurden und dass eine rechtsgleiche Bewertung der Liegenschaften gewährleistet war. Durch die Projektleitung wurden mehrere Ausbildungen in Theorie und Praxis durchgeführt. Vor allem das Fachwissen im nichtlandwirtschaftlichen Bereich musste ergänzt und mit den Vorgaben der kantonalen Praxis erweitert werden. Für die Schätzungen setzte der Schweizerische Bauernverband bis zu 13 Schätzern und eine eigene Sekretariatsperson ein.

### 2.2.2 Organisation Abteilung Liegenschaftenschätzung

Auf Beginn der generellen Neuschätzung wurde das Landwirtschaft-Sekretariat mit 250 Stellenprozenten verstärkt. Es zeigte sich früh, dass die detaillierte Eingabe und Aufarbeitung aller Daten viel grösseren Aufwand ergab als erwartet. Dies machte eine erneute Aufstockung um 160 Stellenprozente notwendig.

Der landwirtschaftliche Schätzer der Abteilung Liegenschaftenschätzung erledigte während der generellen Neuschätzung die individuellen Schätzungen, das Tagesgeschäft, die Projektschätzungen und die Verkehrswertschätzungen.

### 2.2.3 Arbeitsabläufe, Arbeitsblätter, Checklisten, Schätzungsverfügung

Vorbereitung und Bereinigung der Stammdaten, Aktenaustausch mit dem SBV, Kontrolle durch den SBV und Versand der Verfügungen durch die Abteilung Liegenschaftenschätzung verursachte einen grossen Aufwand, funktionierte allerdings einwandfrei.

Für die Erhebung der Personen- und Objektdaten wurden detaillierte Arbeitsabläufe, Arbeitsblätter und Checklisten erstellt. Diese Arbeitsinstrumente waren hilfreich und regelten die verschiedenen Arbeitsschritte. Feststellbar war, dass die landwirtschaftliche Gesetzgebung (eidg. Schätzungsanleitung) einen übertriebenen Aufwand für das Erstellen von Schätzungsverfügungen auslöst. Alleine für die Datenerfassung eines durchschnittlichen landwirtschaftlichen Gewerbes benötigte eine verteilte Person drei Arbeitsstunden.

Zur besseren Übersicht, v.a. für die steuerpflichtigen Personen, wurde bei mehreren Einzelverfügungen eine Schätzungsverfügung als Zusammenfassung erstellt. Diese Massnahme brachte in der administrativen Abwicklung allerdings gewisse Nachteile mit sich.

#### 2.2.4 EDV-Support

Das bestehende EDV-Programm Liegenschaftenschätzung musste an die neue eidg. Schätzungsanleitung, gültig ab 1. Februar 2004, angepasst werden. Dies wurde durch neun Kantone (UR, SZ, OW, NW, LU, ZG, GR, SG und AI) in einem gemeinsamen Projekt in der Zeit von Juni 2003 bis September 2004 realisiert. Im Nachgang wurden bis Ende Dezember 2004 kantonsspezifische Anpassungen umgesetzt.

Für die Sömmerungsbetriebe musste ein Zusatzprogramm (Protokollvorlage) erarbeitet werden. Die Spezifizierung begann im Oktober 2005 und das Programm konnte bis Ende März 2006 realisiert werden. Die vorgängige Berechnung aller Datenaufnahmen erfolgte wiederum mit dem Excel-Programm des SBV.

Die Projektarbeit wurde wesentlich unterstützt durch das landwirtschaftliche Programm Agricola, mit welchem die Standardarbeitskräfte (SAK) ermittelt werden konnten. Der Zugriff auf die Flächenverzeichnisse war für die Stammdatenbereinigung zwingend. Allerdings war dies nur bei 18 Gemeinden möglich.

#### 2.2.5 Bewertungsmethode

Massgebend für die Bewertung war die Verordnung über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe (LSchätzV) vom 21. April 2004 und die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 26. November 2003, gültig ab 1. Februar 2004. In Anlehnung an diese gesetzlichen Vorgaben wurden zusammen mit dem SBV allgemeine Schätzungsgrundsätze entwickelt, die für die steuerlichen Liegenschaftenschätzungen und auch für die BGGB-Schätzungen angewendet wurden. Die laufende Anpassung dieser Grundsätze garantierte eine einheitliche Umsetzung durch die verschiedenen Schätzer. Dieses Grundlagenpapier wird bei aktuellen Schätzungen weiterhin verwendet.

Die eidgenössische Schätzungsanleitung ist sehr detailliert und erfordert zur korrekten Wertermittlung eine Vielzahl von Datenerhebungen. Der Detaillierungsgrad der Schätzungsanleitung wirkt sich direkt auf das Schätzungsprogramm und die Herleitung der Schätzungswerte aus. Die vielen Detailberechnungen im Schätzungsprotokoll sind notwendiger Bestandteil der Schätzungsbegründung und deren Bekanntgabe erhöht die Transparenz.

#### 2.2.6 Datenaufnahme vor Ort

Insgesamt wurden 8187 Grundstücke im Eigentum von Privatpersonen bewertet. Betroffen waren 2835 Eigentümer. Die Gemeinde Schwyz wies die meisten Grundstücke (1043) auf, gefolgt von Muotathal (666). Riemenstalden (35) und Innerthal (26) sind diejenigen Gemeinden mit der kleinsten Anzahl Grundstücke.

Termine mit den Grundeigentümern für die Augenscheine konnten in der Regel problemlos vereinbart werden. Gleichzeitig mit den schriftlichen Avisierungen wurden das Informationsblatt über die generelle Neuschätzung vom 4. August 2004 sowie ein Schreiben des Vorstehers des Finanzdepartements verschickt. Diese Unterlagen gaben im Voraus Antwort auf die häufigsten Fragen. Bei ganz wenigen Objekten wurde den Schätzern der Zugang verweigert (zum Teil einzelne Räume). Die Bewertung erfolgte in solchen Fällen gestützt auf bestehende Unterlagen, mündlichen Angaben sowie

Feststellungen vor Ort (äusserlicher Augenschein) mit einem entsprechenden Vermerk bei der Weitergabe der Daten.

### 2.2.7 Versand der Schätzungsverfügungen

Die Schätzungsverfügungen wurden ab Juli 2005 verschickt. Der Versand und die Rechtskraftsetzung erfolgten zweimal pro Monat. Nach einem Versand gab es jeweils zahlreiche Reaktionen seitens der Eigentümer. Viele Eigentümer und Treuhänder bekundeten Mühe, die detaillierten Schätzungsberichte zu verstehen. Der Zeitaufwand für Erklärungen und Auskünfte durch die Mitarbeitenden war sehr hoch.

### 2.2.8 Einsprachen

Die Akzeptanz gegenüber den Neuschätzungen war sehr hoch (über 95%). Dies war massgeblich auf die vorgängige Information der Eigentümer zurückzuführen. Das Informationsblatt und das Begleitschreiben gaben im Voraus detailliert Auskunft über die Notwendigkeit, Gründe, Konzept, Zeitplan und den Ablauf.

Gesamthaft erhoben 123 Eigentümer schriftlich Einsprache, was einem Anteil von 4.34% entspricht. Darüber hinaus wurden in rund 100 Fällen aufgrund von telefonischen Anfragen respektive Hinweisen Wertkorrekturen vorgenommen.

Die meist genannten Einsprachegründe betrafen den Eigenmietwert oder Mietwert von Wohnungen sowie den Landwert von Baulandparzellen in den landwirtschaftlichen Schätzungen. Auch die Wertfestlegung rückwirkend per 1. Januar 2004 wurde mehrfach angefochten. Einige Einsprachen erfolgten wegen der grossen Differenz zwischen der Alt- und Neuschätzung. Es betraf in aller Regel Fälle, bei denen das Wohnhaus neu zum Verkehrswert bewertet wurde.

An die kantonale Steuerkommission mussten 20 Einsprachen zur Entscheidung weitergeleitet werden. Diese sind mit Ausnahme einer Rückweisung durch das Verwaltungsgericht erledigt.

### 2.2.9 Termine

Am 8. Juni 2004 hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 801 das Gesamtkonzept zur Durchführung der generellen Neuschätzung genehmigt. Der ursprüngliche Zeitplan stellte sich in der Umsetzung effektiv wie folgt dar:

	geplant	effektiv
Start des Projektes	01.08.2004	01.08.2004
Versand der ersten Verfügung	01.10.2004	05.07.2005
Abschluss des Projektes	31.08.2005	30.11.2007

Der Termin des Projektabschlusses wurde deutlich überschritten. Terminverzögerungen ergaben sich vor allem bei der Anpassung des EDV-Programms. Die Bereitstellung des EDV-Programmes war durch den Lieferanten per 1. Juli 2004 bestätigt worden. Wegen zusätzlichen Anforderungen, welche sich auf Grund der nachträglichen Detailplanung ergaben, verzögerte sich die Produktivsetzung um neun Monate. Weitere Terminverzögerungen ergaben sich durch eine ebenfalls erst später beschlossene Erweiterung des Grundauftrages, indem nicht nur alle Liegenschaften neu geschätzt wurden, welche bisher landwirtschaftlich geschätzt waren, sondern alle, die dem BGGB unterstellt waren. Als Zusatzauftrag wurden auch alle Genossamen und Korporationen (insgesamt 72) neu geschätzt.

Zur Kontrolle erstellte der SBV zweimonatlich einen Statusbericht mit folgenden Punkten:

- Stand der Arbeiten (Auswertung SBV)
- Personal und Ausbildung
- Hilfsmittel
- Zusammenarbeit
- Terminplanung
- Abweichungen
- Verbesserungen
- Finanzen
- Ausblick

Der Statusbericht wurde an den zweimonatlichen Controllingsitzungen zwischen dem Vorsteher der Steuerverwaltung, dem Gesamtprojektleiter (Leiter der Abteilung Liegenschaftenschätzung) und dem Bereichsleiter Treuhand und Schätzungen SBV besprochen. Gleichzeitig wurden weitere anstehende Probleme mit Einfluss auf die Projektabwicklung besprochen und dazu Entscheide getroffen.

#### 2.2.10 Infotreffen mit Bauernvereinigung

Im Hinblick auf die generelle Neuschätzung fanden mit der Bauernvereinigung des Kantons Schwyz bereits im Mai 2004 Kontakte statt. Bei der Ausarbeitung der landwirtschaftlichen Schätzungsverordnung wurden die Anliegen der Landwirtschaft berücksichtigt. Dies betraf insbesondere die Anwendbarkeit der landwirtschaftlichen Bewertung für die ganze Betriebsleiterwohnung, die privilegierte Festlegung des Eigennutzungswertes für die abtretende Generation und die Reduktion des Mietwertes um 20% beim übrigen Wohnraum. Auch für die Ermittlung der Überführungswerte von Ökonomiegebäuden und die Mietwertfestlegung für Wohnungen über dem Normalbedarf bei abgelegenen Betrieben konnten Lösungen gefunden werden.

### 2.3 Resultate

#### 2.3.1 Wechsel von landwirtschaftlichen Gewerben in landwirtschaftliche Grundstücke

Insgesamt wurden 2096 Landwirtschaftsbetriebe bewertet. Davon erfüllten nur noch 1197 (58%) die Anforderung, welche an ein Gewerbe gemäss bäuerlichem Bodenrecht gestellt werden (Erreichen der 0.75 SAK-Grenze). Dies führte dazu, dass bei 899 Liegenschaften das Wohnhaus neu nicht mehr zum landwirtschaftlichen Ertragswert, sondern zum Verkehrswert bewertet werden musste. Gleichzeitig fand in der Regel der Wechsel vom landwirtschaftlichen Eigenmietwert zum Marktmietwert statt. Zudem wurden 191 Sömmerungsbetriebe im Eigentum von Privatpersonen festgestellt. Am meisten landwirtschaftliche Gewerbe befinden sich im Bezirk Einsiedeln (132) und in der Gemeinde Schwyz (125).

#### 2.3.2 Neue Schätzungswerte

Der Vergleich zwischen den Altschätzungen und den generellen Neuschätzungen zeigt folgende Auswirkungen (ohne juristische Personen):

Objektart		EMW 2003	EMW 2004	VSTW 2003	VSTW 2004	BG 2003	BG 2004
Lw Allgemein	Fr.	8 965 343	8 632 719	482 921 075	544 231 051	239 188 638	593 578 833
Lw Speziell	Fr.	4 422 238	6 687 579	265 893 330	637 301 202	61 882 670	306 718 263
Total Kanton	Fr.	13 387 581	15 320 298	748 814 405	1 181 532 253	301 071 308	900 297 096

### Objektart

Bei der Objektart Landwirtschaft (Lw) Speziell sind Wohnhäuser und/oder Landparzellen enthalten, die zum Verkehrswert bewertet wurden. Schätzungen mit der Objektart Lw Allgemein wurden ausschliesslich landwirtschaftlich geschätzt. Bis zur generellen Neuschätzung wurde im Bereich der landwirtschaftlichen Schätzungen nicht zwischen Lw Allgemein und Lw Speziell differenziert. Die VSTW 2003 und EMW 2003 wurden für diejenigen Objekte, die im Rahmen der generellen Neuschätzung als Lw Speziell geschätzt wurden, nachträglich separat berechnet.

### Eigenmietwert (EMW)

Bei den Altschätzungen bis zum Jahr 2003 wurde der Eigenmietwert teilweise für das ganze Wohnhaus festgelegt, weshalb ein anteiliger Wert nur für die Eigentümerwohnung nicht vorhanden war. Für die Auswertung wurde in diesen Fällen der EMW 2003 nachträglich anteilig bestimmt. Gesamthaft hat sich der verfügte Eigenmietwert um 14.4% erhöht, wobei sich die Erhöhung nur im Bereich Lw Speziell einstellte. Das Total der Eigenmietwerte Lw Allgemein hat sich leicht reduziert.

### Vermögenssteuerwert (VSTW)

Die Vermögenssteuerwerte erhöhte sich insgesamt um 57.8%. Der VSTW bei der Lw Allgemein erhöhte sich um 12.7%, bei der Lw Speziell um 239.7%. Im Bereich Lw Speziell wirkten sich die Verkehrswertschätzungen für die Wohnhäuser und für die Landparzellen in der Bauzone aus. Während sich die Zunahme des VSTW im Bereich Lw Allgemein gemäss Erwartungen einstellte, zeigt die markante Erhöhung im Bereich Lw Speziell deutlich, dass die Berechtigung zu einer Liegenschaftenschätzung nach landwirtschaftlicher Methode in vielen Fällen (z.B. 191 Sömmerungsbetriebe) nicht mehr gegeben war. Während vieler Jahre behielten so zu tiefe Liegenschaftswerte ihre Gültigkeit. Erst mit der LSchätzV wurde es möglich, die Bewertungen für alle Grundstücke zu prüfen und zu Unrecht nach der landwirtschaftlichen Bewertungsmethode erstellte Schätzungen richtig zu stellen.

### Belehnungsgrenze (BG)

Die Belehnungsgrenze legt fest, bis zu welcher Höhe landwirtschaftliche Grundstücke finanziell belastet werden dürfen. Die BG 2004 kann nicht direkt mit der BG 2003 der Altschätzungen verglichen werden, weil mit der generellen Neuschätzung die seit längerem schon prozentual höher zulässige Belehnungsgrenze berücksichtigt wurde. Bei der Lw Speziell sind in der Summe der Belehnungsgrenze die zum Verkehrswert bewerteten Grundstücke nicht zum Verkehrswert enthalten.

## 2.3.3 Finanzielle Aufwendungen

### 2.3.3.1 Gesamtkosten

Der finanzielle Aufwand belief sich auf Fr. 3.428 Mio. Das Projekt schloss mit Mehrkosten von rund Fr. 0.760 Mio. ab. In der nachfolgenden Zusammenstellung sind die Lohn- und Infrastrukturkosten für die befristet angestellten Personen sowie die erteilten Drittaufträge enthalten. Nicht eingerechnet sind demgegenüber die Kosten für das im Projekt ganz oder teilweise mitwirkende fest angestellte Personal.

		Voranschlag	Abrechnung
Aufträge an Dritte	Fr.	1 770 000.--	2 058 539.--
Anpassung der EDV-Programme	Fr.	199 600.--	230 000.--
Lohn- und Lohnnebenkosten	Fr.	573 800.--	970 000.--
Infrastruktur/Büromaterial/Büromobiliar	Fr.	123 400.--	170 000.--
Total	Fr.	2 666 800.--	3 428 539.--

### 2.3.3.2 Kostendetails

#### 2.3.3.2.1 Kosten für Aufträge an Dritte (Schweizerischer Bauernverband, SBV)

Aufwand private Grundeigentümer (RRB 801/2004; 1478/2005)	Fr.	1 784 539.--
Aufwand Genossamen und Korporationen (RRB 768/2006)	Fr.	229 000.--
Aufwand Handänderungen und Überführungswerte (RRB 466/2007)	Fr.	45 000.--
Total Kosten Aufträge an Dritte	Fr.	2 058 539.--

Mit RRB 801/2004 wurde gestützt auf das Projektkonzept der Auftragserteilung zur Neuschätzung privater landwirtschaftlicher Grundstücke an die Abteilung Treuhand und Schätzungen des Schweizerischen Bauernverbandes (SBV) mit einem Kredit von Fr. 1 300 000.-- (inkl. MWST) genehmigt. Erst nach umfangreicher Aktensichtung (inkl. Datenauswertung) konnte der SBV eine detaillierte Aufwandschätzung vornehmen. Der vom SBV neu berechnete höhere Aufwand wurde mit RRB 1478/2005 bewilligt. Mit RRB 768/2006 und 466/2007 wurde der ursprüngliche Projektumfang ausgeweitet. Insgesamt wurden zusätzliche Kosten von Fr. 892 000.-- bewilligt, wovon der SBV Fr. 133 461.-- nicht beanspruchte.

Die zusätzlichen Kosten sind wie folgt begründet:

- Mehraufwand für SBV bei der Nachkontrolle der Schätzungen infolge späterer Bereitstellung des Schätzungsprogramms und weil bedeutend mehr Betriebe als angenommen auch nicht-landwirtschaftlich zu schätzende Gebäude und Flächen aufwiesen (Bewilligung eines Nachkredites von Fr. 470 000.--; RRB 1478/2005);
- Zusatzauftrag an SBV für Neuschätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke, die im Besitze von Genossamen und Korporationen sind. Ursprünglich war die Neuschätzung dieser Grundstücke durch das Personal der Steuerverwaltung geplant (Bewilligung eines Zusatzkredites von Fr. 360 000.--; RRB 768/2006);
- Zusatzauftrag an SBV zur Erledigung von während der Neuschätzung Landwirtschaft aufgestauter Schätzungspondenzen (Handänderungen, bauliche Veränderungen, Betriebsaufgaben usw.), welche den Zeitraum nach Inkrafttreten der Neuschätzung betreffen (Bewilligung eines Zusatzkredites von Fr. 62 000.--; RRB 466/2007).

#### 2.3.3.2.2 EDV-Kosten (GWZ Informatik AG)

Anpassungen gemeinsames Projekt mit acht weiteren Kantonen	Fr.	38 000.--
Kantonsspezifische Anpassungen	Fr.	81 000.--
Anpassungen Fachabteilung Veranlagung	Fr.	77 000.--
Programmausbau Sömmerung	Fr.	34 000.--
Total Kosten EDV-Software	Fr.	230 000.--

Für Sömmerungsbetriebe musste ein Zusatz beim Schätzungsprogramm (Protokollvorlage) beschafft werden. Daraus resultierte bei den EDV-Kosten eine Budgetüberschreitung.

### 2.3.3.2.3 Aussensekretariat

Lohn- und Lohnnebenkosten Aussensekretariat	Fr.	970 000.--
Infrastruktur, Büromaterial, Geräte Aussensekretariat	Fr.	170 000.--
Total Kosten Aussensekretariat	Fr.	1 140 000.--

Ursprünglich sollte das Projekt per Ende 2006 abgeschlossen werden. Die Verzögerungen und die notwendige Personalaufstockung im Projektsekretariat haben zu einer wesentlichen Kostenüberschreitung geführt.

### 2.4 Fazit aus Sicht der Projektleitung

Der Stand der landwirtschaftlichen Schätzungen im Kanton Schwyz ist heute schweizweit einer der aktuellsten. Die Schätzungsverfügungen enthalten sehr detaillierte und ausführliche Schätzungsberichte. Den leistungserbringenden Ämtern stehen aktuelle und rechtsgleich bewertete Liegenschaftsdaten zur Verfügung.

Die Auftragserteilung an den SBV hat sich bewährt. Damit konnte ein bedeutender Aufwand ausgelagert werden. Ein Aufwand, der von der Steuerverwaltung ausserhalb des Tagesgeschäftes nicht erbracht werden konnte. Die Zusammenarbeit war in allen Belangen sehr konstruktiv.

Der Beschluss des Kantonsrates im April 2004, die generelle Neuschätzung rückwirkend auf den 1. Januar 2004 in Kraft zu setzen, erschwerte eine zeitgerechte und umfassende Vorbereitung in allen Bereichen (u.a. EDV-Programm, Arbeitsabläufe und Organisation). Die Projektplanung musste in der Folge zu Beginn des laufenden Projektes noch stark intensiviert und vertieft werden.

Die zeitliche Verzögerung im Projektabschluss ergab sich auf Grund der Erweiterung des Projektauftrages und auf Grund erst später zur Verfügung stehender EDV-Programme.

Die Mehrkosten sind Folge des erst später genauer ermittelbaren Projektumfangs, der Auftragserweiterung und der notwendig gewordenen personellen Verstärkung des Projektsekretariates (Dateneingabe und Aktenvorbereitung). Die eidg. Schätzungsanleitung weist eine hohe Komplexität auf, was eine detaillierte und äusserst zeitintensive Datenerfassung nach sich zog.

Gesamthaft betrachtet lassen sich landwirtschaftliche Schätzungen wegen der komplexen Berechnungen nur noch mit einem EDV-Programm erstellen. Die hierzu erforderlichen Programme sind sehr umfangreich und komplex, was entsprechend hohe Anforderungen an die Mitarbeitenden stellt.

## 3. Abschliessende Bemerkungen

Die Neuschätzung der landwirtschaftlichen Betriebe und Grundstücke war notwendig. Die letzten Schätzungen erfolgten teilweise vor 20 Jahren. Vor der Neuschätzung bestanden zeitgleich Schätzungen auf Grund von drei verschiedenen Schätzungsanleitungen (1979, 1986 und 1996). Die Werteverzerrungen innerhalb der landwirtschaftlich geschätzten Grundstücke waren entsprechend gross. Auch wurde vor der generellen Neuschätzung die steuerliche Beurteilung eines Landwirtschaftsbetriebes unter dem Gesichtspunkt des landwirtschaftlichen Gewerbes über Jahre hinweg nicht mehr konsequent durchgeführt. Wesentliche Gründe dafür waren das Fehlen einer klaren Rechtsgrundlage für Neuschätzungen im Landwirtschaftsbereich und das teilweise Fehlen verlässlicher Datengrundlagen.

Die eidg. Schätzungsanleitung 2003 bot in bewertungsrechtlicher Hinsicht ebenfalls Anlass zu einer generellen Neuschätzung. Die notwendigen Ausführungsbestimmungen für eine generelle Neuschätzung mussten vom Kantonsrat erst noch geschaffen werden. Im Jahr 2004 erliess der Kantonsrat die entsprechende Schätzungsverordnung für die Landwirtschaft (LSchätzV). Die neue Schätzungsordnung regelt zudem klar, wann bei Landwirtschaftsbetrieben künftig eine Neuschätzung vorzunehmen ist.

Die Ergebnisse der generellen Neuschätzung Landwirtschaft sind deutlich. Die Vermögenssteuerwerte erhöhten sich infolge der Neuschätzung bei ausschliesslich landwirtschaftlich geschätzten Objekten (Lw Allgemein) um rund Fr. 61.3 Mio. (+12.7%). Demgegenüber reduzierten sich die Eigenmietwerte um Fr. 0.333 Mio. (-3.7%). Eine deutlichere Veränderung erfolgte im Bereich der nicht ausschliesslich landwirtschaftlich geschätzten Objekte (Lw Speziell). Die Zunahme bei den Steuerwerten betrug hier Fr. 371.4 Mio. (+239.7%) und beim Eigenmietwert Fr. 2.265 Mio. (+51.2%). Der starke Wertzuwachs ist überwiegend im Bereich der nicht ausschliesslich landwirtschaftlich geschätzten Objekte eingetreten und ist die Folge der systematischen Überprüfung der Voraussetzungen zur Annahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes.

Als Ergebnis der Neuschätzung unterstehen 1090 Fälle seither nicht mehr der landwirtschaftlichen Bewertung. Darunter befinden sich 899 Landwirtschafts- und 199 Sömmerungsbetriebe. Bei diesen erhöhten sich die Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte deutlich.

Die Neuschätzung per 2004 ist die erste umfassende Neubewertung der landwirtschaftlichen Liegenschaften mit Augenschein. Sie beseitigte die seit vielen Jahren bestehenden Bewertungsunterschiede. Im Rahmen der Neuschätzung wurden zugleich die Belehnungsgrenzen neu festgelegt und mitgeteilt, was für die Landwirtschaft einen zusätzlichen Nutzen brachte.

Die Auswirkungen der Neuschätzung auf die Steuererträge liessen sich ohne unverhältnismässigen Aufwand nicht berechnen. Dazu müssten die Steuerveranlagungen 2004, bei der die neuen Werte erstmals zu berücksichtigen waren, mit den Schätzungswerten vor der Neuschätzung wiederholt werden. Davon wurde abgesehen.

Die Schätzungsdaten dienen in anderen öffentlichen Bereichen (Landwirtschaft, Prämienverbilligung, Stipendien etc.) als neue Entscheidungsgrundlagen, was auf die Ausrichtung staatlicher Leistungen Auswirkungen haben wird.

Kantonale Steuerverwaltung Schwyz

Anhang: Auswertung Generelle Neuschätzung Landwirtschaft

**Generelle Neuschätzung landwirtschaftlicher Grundstücke**  
**Zusammenstellung der Auswertungen**

Gemeinde	Ertragswert alt	Ertragswert neu	Ertragswert Differenz	Vermögenssteuerwert alt	Vermögenssteuerwert neu	Vermögenssteuerwert Differenz	Eigenmietwert alt	Eigenmietwert neu	Eigenmietwert Differenz	Belehnungsgrenze alt	Belehnungsgrenze neu	Belehnungsgrenze Diff.
Alpthal	3'948'519	12'299'463	8'350'944	10'525'270	16'136'382	5'611'112	170'969	215'689	44'720	5'956'241	14'255'934	8'299'693
LW-Speziell	245'979	3'282'459	3'036'480	2'412'259	6'974'686	4'562'427	37'558	101'869	64'311	294'570	3'640'047	3'345'477
LW-Allgemein	3'702'540	9'017'004	5'314'464	8'113'011	9'161'696	1'048'685	133'411	113'820	-19'591	5'661'671	10'615'887	4'954'216
Altendorf	8'966'133	34'650'048	25'683'915	37'080'223	56'148'044	19'067'821	653'478	798'562	145'084	11'317'866	39'982'935	28'665'069
LW-Speziell	4'649'450	14'839'352	10'189'902	15'788'808	33'246'151	17'457'343	284'650	414'226	129'576	4'393'153	15'913'234	11'520'081
LW-Allgemein	4'316'683	19'810'696	15'494'013	21'291'415	22'901'893	1'610'478	368'828	384'336	15'508	6'924'713	24'069'701	17'144'988
Arth	13'100'347	48'919'915	35'819'568	49'449'137	79'685'057	30'235'920	829'656	917'431	87'775	18'523'398	55'719'491	37'196'093
LW-Speziell	5'162'101	17'897'732	12'735'631	14'960'565	34'661'634	19'701'069	286'765	384'430	97'665	5'624'458	19'277'934	13'653'476
LW-Allgemein	7'938'246	31'022'183	23'083'937	34'488'572	45'023'423	10'534'851	542'891	533'001	-9'890	12'898'940	36'441'557	23'542'617
Einsiedeln	26'190'407	99'232'447	73'042'040	87'886'652	136'599'956	48'713'304	1'523'493	2'012'244	488'751	37'223'175	114'015'327	76'792'152
LW-Speziell	6'045'924	39'668'095	33'622'171	27'067'051	74'102'482	47'035'431	541'781	969'982	428'201	5'709'417	42'520'599	36'811'182
LW-Allgemein	20'144'483	59'564'352	39'419'869	60'819'601	62'497'474	1'677'873	981'712	1'042'262	60'550	31'513'758	71'494'728	39'980'970
Feusisberg	9'168'859	32'866'797	23'697'938	32'779'135	68'601'525	35'822'390	505'238	669'711	164'473	14'665'094	37'522'790	22'857'696
LW-Speziell	3'216'842	11'176'758	7'959'916	13'048'730	42'724'677	29'675'947	147'898	235'933	88'035	3'868'991	12'023'023	8'154'032
LW-Allgemein	5'952'017	21'690'039	15'738'022	19'730'405	25'876'848	6'146'443	357'340	433'778	76'438	10'796'103	25'499'767	14'703'664
Freienbach	5'116'333	19'169'221	14'052'888	17'291'936	27'075'881	9'783'945	265'253	400'626	135'373	5'584'026	21'823'200	16'239'174
LW-Speziell	3'029'522	10'077'356	7'047'834	8'662'813	17'334'973	8'672'160	80'042	184'748	104'706	1'564'603	10'665'018	9'100'415
LW-Allgemein	2'086'811	9'091'865	7'005'054	8'629'123	9'740'908	1'111'785	185'211	215'878	30'667	4'019'423	11'158'182	7'138'759
Galgenen	8'519'791	35'743'783	27'223'992	31'817'529	63'676'183	31'858'654	544'785	832'972	288'187	11'248'954	39'977'915	28'728'961
LW-Speziell	4'742'487	22'062'475	17'319'988	21'391'818	48'447'245	27'055'427	308'429	583'206	274'777	5'005'928	23'480'809	18'474'881
LW-Allgemein	3'777'304	13'681'308	9'904'004	10'425'711	15'228'938	4'803'227	236'356	249'766	13'410	6'243'026	16'497'106	10'254'080
Gersau	2'998'053	13'815'075	10'817'022	15'652'403	26'064'340	10'411'937	274'805	350'448	75'643	4'167'896	16'046'508	11'878'612
LW-Speziell	1'140'851	5'673'117	4'532'266	9'080'941	15'770'002	6'689'061	109'209	190'184	80'975	1'279'838	6'219'662	4'939'824
LW-Allgemein	1'857'202	8'141'958	6'284'756	6'571'462	10'294'338	3'722'876	165'596	160'264	-5'332	2'888'058	9'826'846	6'938'788
Illgau	2'878'226	8'980'377	6'102'151	8'673'906	11'307'387	2'633'481	196'290	215'743	19'453	4'816'880	10'806'774	5'989'894
LW-Speziell	156'731	1'902'988	1'746'257	2'209'094	3'688'200	1'479'106	42'259	70'279	28'020	365'380	2'138'671	1'773'291
LW-Allgemein	2'721'495	7'077'389	4'355'894	6'464'812	7'619'187	1'154'375	154'031	145'464	-8'567	4'451'500	8'668'103	4'216'603
Ingenbohl	4'026'180	13'199'804	9'173'624	15'519'265	17'821'185	2'301'920	274'650	221'964	-52'686	5'763'756	15'485'001	9'721'245
LW-Speziell	682'608	3'505'579	2'822'971	2'819'071	6'019'910	3'200'839	64'352	57'433	-6'919	333'410	3'728'050	3'394'640
LW-Allgemein	3'343'572	9'694'225	6'350'653	12'700'194	11'801'275	-898'919	210'298	164'531	-45'767	5'430'346	11'756'951	6'326'605

**Generelle Neuschätzung landwirtschaftlicher Grundstücke**  
**Zusammenstellung der Auswertungen**

Gemeinde	Ertragswert alt	Ertragswert neu	Ertragswert Differenz	Vermögenssteuerwert alt	Vermögenssteuerwert neu	Vermögenssteuerwert Differenz	Eigenmietwert alt	Eigenmietwert neu	Eigenmietwert Differenz	Belehnungsgrenze alt	Belehnungsgrenze neu	Belehnungsgrenze Diff.
Innerthal	264'408	3'049'774	2'785'366	3'802'841	4'834'190	1'031'349	36'390	46'794	10'404	574'453	3'921'060	3'346'607
LW-Speziell	65'413	1'113'603	1'048'190	1'262'566	2'850'043	1'587'477	5'870	9'707	3'837	104'556	1'420'480	1'315'924
LW-Allgemein	198'995	1'936'171	1'737'176	2'540'275	1'984'147	-556'128	30'520	37'087	6'567	469'897	2'500'580	2'030'683
Küssnacht aR	18'199'922	68'201'422	50'001'500	55'236'789	81'178'524	25'941'735	1'017'417	1'033'662	16'245	27'302'874	78'431'706	51'128'832
LW-Speziell	3'334'353	14'615'474	11'281'121	12'765'952	26'214'326	13'448'374	234'565	257'391	22'826	3'820'679	15'743'060	11'922'381
LW-Allgemein	14'865'569	53'585'948	38'720'379	42'470'837	54'964'198	12'493'361	782'852	776'271	-6'581	23'482'195	62'688'646	39'206'451
Lachen	101'547	754'759	653'212	1'066'603	1'273'150	206'547	19'640	13'848	-5'792	137'090	938'092	801'002
LW-Speziell	101'547	403'852	302'305	927'022	906'341	-20'681	19'640	13'848	-5'792	137'090	514'278	377'188
LW-Allgemein	-	350'907	350'907	139'581	366'809	227'228	-	-	-	-	423'814	423'814
Lauerz	4'883'516	13'483'272	8'599'756	15'211'319	20'741'105	5'529'786	269'009	265'106	-3'903	5'515'464	15'567'553	10'052'089
LW-Speziell	1'920'605	5'903'946	3'983'341	4'043'071	13'161'779	9'118'708	120'298	145'196	24'898	2'004'821	6'342'161	4'337'340
LW-Allgemein	2'962'911	7'579'326	4'616'415	11'168'248	7'579'326	-3'588'922	148'711	119'910	-28'801	3'510'643	9'225'392	5'714'749
Morschach	2'909'532	12'274'665	9'365'133	10'355'858	18'744'183	8'388'325	174'032	217'860	43'828	3'777'305	14'454'885	10'677'580
LW-Speziell	1'364'301	4'632'714	3'268'413	3'472'947	8'672'240	5'199'293	59'340	92'982	33'642	863'248	5'168'892	4'305'644
LW-Allgemein	1'545'231	7'641'951	6'096'720	6'882'911	10'071'943	3'189'032	114'692	124'878	10'186	2'914'057	9'285'993	6'371'936
Muotathal	9'681'350	34'350'584	24'669'234	33'048'786	51'991'676	18'942'890	698'318	824'573	126'255	14'175'973	41'280'116	27'104'143
LW-Speziell	2'714'451	11'475'403	8'760'952	10'872'035	28'639'570	17'767'535	218'503	333'310	114'807	3'016'039	12'982'466	9'966'427
LW-Allgemein	6'966'899	22'875'181	15'908'282	22'176'751	23'352'106	1'175'355	479'815	491'263	11'448	11'159'934	28'297'650	17'137'716
Oberiberg	2'630'219	14'803'378	12'173'159	10'647'728	22'355'394	11'707'666	384'110	252'654	-131'456	4'559'308	16'990'073	12'430'765
LW-Speziell	823'419	4'142'275	3'318'856	3'737'419	11'672'576	7'935'157	50'811	101'671	50'860	956'254	4'627'418	3'671'164
LW-Allgemein	1'806'800	10'661'103	8'854'303	6'910'309	10'682'818	3'772'509	333'299	150'983	-182'316	3'603'054	12'362'655	8'759'601
Reichenburg	3'005'798	17'082'621	14'076'823	15'172'748	30'365'872	15'193'124	286'532	318'620	32'088	5'471'230	19'643'481	14'172'251
LW-Speziell	902'634	8'608'038	7'705'404	5'725'966	21'925'846	16'199'880	143'788	221'767	77'979	969'552	9'160'055	8'190'503
LW-Allgemein	2'103'164	8'474'583	6'371'419	9'446'782	8'440'026	-1'006'756	142'744	96'853	-45'891	4'501'678	10'483'426	5'981'748
Riemenstalden	187'791	2'925'294	2'737'503	1'959'442	3'962'215	2'002'773	50'052	60'670	10'618	472'067	3'609'143	3'137'076
LW-Speziell	29'249	559'386	530'137	417'349	1'593'343	1'175'994	7'351	19'616	12'265	39'488	677'011	637'523
LW-Allgemein	158'542	2'365'908	2'207'366	1'542'093	2'368'872	826'779	42'701	41'054	-1'647	432'579	2'932'132	2'499'553
Rothenthurm	4'561'425	13'200'251	8'638'826	19'656'623	19'720'864	64'241	254'766	271'648	16'882	7'800'076	16'604'621	8'804'545
LW-Speziell	260'878	2'677'029	2'416'151	4'237'618	8'537'851	4'300'233	29'204	60'346	31'142	414'624	3'182'420	2'767'796
LW-Allgemein	4'300'547	10'523'222	6'222'675	15'419'005	11'183'013	-4'235'992	225'562	211'302	-14'260	7'385'452	13'422'201	6'036'749

**Generelle Neuschätzung landwirtschaftlicher Grundstücke**  
**Zusammenstellung der Auswertungen**

Gemeinde	Ertragswert alt	Ertragswert neu	Ertragswert Differenz	Vermögenssteu- erwert alt	Vermögenssteu- erwert neu	Vermögenssteu- erwert Differenz	Eigenmietwert alt	Eigenmietwert neu	Eigenmietwert Differenz	Belehnungs- grenze alt	Belehnungs- grenze neu	Belehnungs- grenze Diff.
Sattel	6'302'944	27'105'897	20'802'953	24'367'848	35'340'868	10'973'020	651'363	523'712	-127'651	12'158'877	31'405'429	19'246'552
LW-Speziell	1'688'107	8'404'510	6'716'403	8'335'146	16'456'914	8'121'768	150'906	224'765	73'859	2'254'341	9'019'737	6'765'396
LW-Allgemein	4'614'837	18'701'387	14'086'550	16'032'702	18'883'954	2'851'252	500'457	298'947	-201'510	9'904'536	22'385'692	12'481'156
Schübelbach	10'371'347	33'246'600	22'875'253	42'978'958	46'583'859	3'604'901	612'430	765'453	153'023	16'489'089	39'287'951	22'798'862
LW-Speziell	3'526'304	12'611'996	9'085'692	18'340'035	25'722'922	7'382'887	218'585	368'517	149'932	4'067'514	13'582'415	9'514'901
LW-Allgemein	6'845'043	20'634'604	13'789'561	24'638'923	20'860'937	-3'777'986	393'845	396'936	3'091	12'421'575	25'705'536	13'283'961
Schwyz	24'811'256	76'749'711	51'938'455	70'562'141	100'099'861	29'537'720	1'357'213	1'364'768	7'555	34'852'096	88'322'984	53'470'888
LW-Speziell	6'775'874	26'408'718	19'632'844	23'692'970	47'798'113	24'105'143	457'790	523'718	65'928	5'920'806	28'072'402	22'151'596
LW-Allgemein	18'035'382	50'340'993	32'305'611	46'869'171	52'301'748	5'432'577	899'423	841'050	-58'373	28'931'290	60'250'582	31'319'292
Steinen	6'012'182	25'297'457	19'285'275	27'971'810	46'632'963	18'661'153	452'271	534'409	82'138	9'106'370	29'684'489	20'578'119
LW-Speziell	1'224'399	7'224'110	5'999'711	10'694'568	26'896'741	16'202'173	141'825	209'494	67'669	1'463'867	7'834'617	6'370'750
LW-Allgemein	4'787'783	18'073'347	13'285'564	17'277'242	19'736'222	2'458'980	310'446	324'915	14'469	7'642'503	21'849'872	14'207'369
Steinerberg	3'502'546	11'546'647	8'044'101	9'562'900	12'910'808	3'347'908	246'497	231'244	-15'253	4'859'198	13'915'345	9'056'147
LW-Speziell	736'600	2'153'916	1'417'316	1'982'259	3'518'367	1'536'108	51'862	46'780	-5'082	1'313'746	2'445'491	1'131'745
LW-Allgemein	2'765'946	9'392'731	6'626'785	7'580'641	9'392'441	1'811'800	194'635	184'464	-10'171	3'545'452	11'469'854	7'924'402
Tuggen	8'420'640	28'625'879	20'205'239	26'146'581	43'656'957	17'510'376	467'987	525'418	57'431	11'200'627	33'403'012	22'202'385
LW-Speziell	1'738'277	9'169'834	7'431'557	8'168'037	22'497'112	14'329'075	212'297	233'523	21'226	909'835	9'363'144	8'453'309
LW-Allgemein	6'682'363	19'456'045	12'773'682	17'978'544	21'159'845	3'181'301	255'690	291'895	36'205	10'290'792	24'039'868	13'749'076
Unteriberg	6'909'190	23'369'113	16'459'923	23'103'790	38'750'375	15'646'585	425'758	409'867	-15'891	6'495'434	27'207'599	20'712'165
LW-Speziell	2'672'467	8'393'096	5'720'629	7'105'595	21'751'670	14'646'075	109'346	123'476	14'130	1'107'302	8'959'563	7'852'261
LW-Allgemein	4'236'723	14'976'017	10'739'294	15'998'195	16'998'705	1'000'510	316'412	286'391	-30'021	5'388'132	18'248'036	12'859'904
Vorderthal	5'080'336	15'046'654	9'966'318	14'413'343	22'403'665	7'990'322	210'531	374'120	163'589	6'590'128	16'466'995	9'876'867
LW-Speziell	703'304	6'055'231	5'351'927	4'485'412	12'894'313	8'408'901	60'906	168'010	107'104	807'677	6'653'181	5'845'504
LW-Allgemein	4'377'032	8'991'423	4'614'391	9'927'931	9'509'352	-418'579	149'625	206'110	56'485	5'782'451	9'813'814	4'031'363
Wangen (SZ)	4'582'127	24'196'072	19'613'945	17'636'468	53'796'987	36'160'519	335'431	369'350	33'919	6'432'767	27'214'343	20'781'576
LW-Speziell	1'908'718	13'990'008	12'081'290	6'882'283	37'596'020	30'713'737	144'247	183'328	39'081	2'912'561	14'747'894	11'835'333
LW-Allgemein	2'673'409	10'206'064	7'532'655	10'754'185	16'200'967	5'446'782	191'184	186'022	-5'162	3'520'206	12'466'449	8'946'243
Wollerau	2'846'734	14'335'438	11'488'704	19'236'373	23'072'797	3'836'424	199'217	281'132	81'915	3'833'596	16'312'344	12'478'748
LW-Speziell	265'868	6'296'132	6'030'264	11'303'930	15'025'155	3'721'225	82'161	157'844	75'683	358'922	6'614'531	6'255'609
LW-Allgemein	2'580'866	8'039'306	5'458'440	7'932'443	8'047'642	115'199	117'056	123'288	6'232	3'474'674	9'697'813	6'223'139
<b>TOTALZEILE</b>	<b>210'177'658</b>	<b>778'522'418</b>	<b>568'344'760</b>	<b>748'814'405</b>	<b>1'181'532'253</b>	<b>432'717'848</b>	<b>13'387'581</b>	<b>15'320'298</b>	<b>1'932'717</b>	<b>301'071'308</b>	<b>900'297'096</b>	<b>599'225'788</b>
LW-Speziell	61'829'263	284'925'182	223'095'919	265'893'330	637'301'202	371'407'872	4'422'238	6'687'579	2'265'341	61'882'670	306'718'263	244'835'593
LW-Allgemein	148'348'395	493'597'236	345'248'841	482'921'075	544'231'051	61'309'976	8'965'343	8'632'719	-332'624	239'188'638	593'578'833	354'390'195