



Schwyz, 28. September 2011

Generelle Neuschätzung Nichtlandwirtschaft Abschlussbericht

1. Ausgangslage

Die letzte generelle Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke erfolgte in den Jahren 1985 bis 1988. Die ermittelten Liegenschaftswerte wurden per 1. Januar 1989 in Kraft gesetzt. Grundlage bildete damals die Wertbasis per 1. Januar 1985.

Seit der letzten generellen Neuschätzung entwickelten sich der Landwert (Bodenpreis), die Baukosten und Mieten in allen Regionen des Kantons sehr stark. In den vergangenen 20 Jahren bildeten sich massive Unterschiede zwischen alt- und neugeschätzten Liegenschaften. Gültige Schätzungen aus den Jahren 1985 bis 1988 wiesen im Vergleich zu Schätzungen der letzten Jahre sehr grosse Unterschiede bei Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert auf. Dadurch wurde der Grundsatz der Gleichbehandlung der Steuerpflichtigen verletzt.

Am 29. Juni 2004 hat der Regierungsrat eine prozentuale Anpassung der Vermögenssteuerwerte für Liegenschaften angeordnet, deren Schätzungen auf einer Wertbasis älter 1. Januar 2001 beruhen. Die Anpassung war je nach Wertbasis der gültigen Schätzung unterschiedlich hoch und erfolgte mit Wirkung für das Jahr 2004.

Am 24. November 2004 hat der Kantonsrat die neue Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke verabschiedet. Die bestehenden Bewertungsunterschiede bei den Liegenschaftenschätzungen sollten nach Beschluss des Kantonsrats durch eine generelle Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke behoben werden. Für diese Neuschätzung sollte auf die Wertbasis per Ende 2004 abgestellt werden. Die Neuschätzungswerte sollten ab 1. Januar 2007 gültig sein.

Für die Bewertung der Liegenschaften hat der Regierungsrat gestützt auf die neue Schätzungsverordnung die Schätzungsanleitung für die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke vom 24. August 2005 erlassen. Diese enthält Detailausführungen zur Bewertung.

2. Projekt generelle Neuschätzung Nichtlandwirtschaft

2.1 Konzept

2.1.1 Zielsetzungen

Alle nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke mussten per 1. Januar 2007 auf der Wertbasis Ende 2004 neu bewertet werden. Massgebende Schätzungsgrundlagen für diese generelle Neuschätzung war die kantonsrätliche Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke vom 24. November 2004 (SchätzV, SRSZ 172.113) sowie die gestützt darauf vom Regierungsrat erlassene Schätzungsanleitung vom 24. August 2005 (RRB 1099/2005).

2.1.2 Leistungsumfang

Der genaue Leistungsumfang konnte vor Projektstart nicht genau ermittelt werden. Grund dafür war, dass die damaligen Auswertungsprogramme den für das Projekt gewünschten Detaillierungsgrad noch nicht aufwiesen. Nach ersten Hochrechnungen anfangs 2005 waren rund 55 000 nichtlandwirtschaftliche Grundstücke neu zu bewerten. Diese setzten sich aus folgenden Objekttypen zusammen:

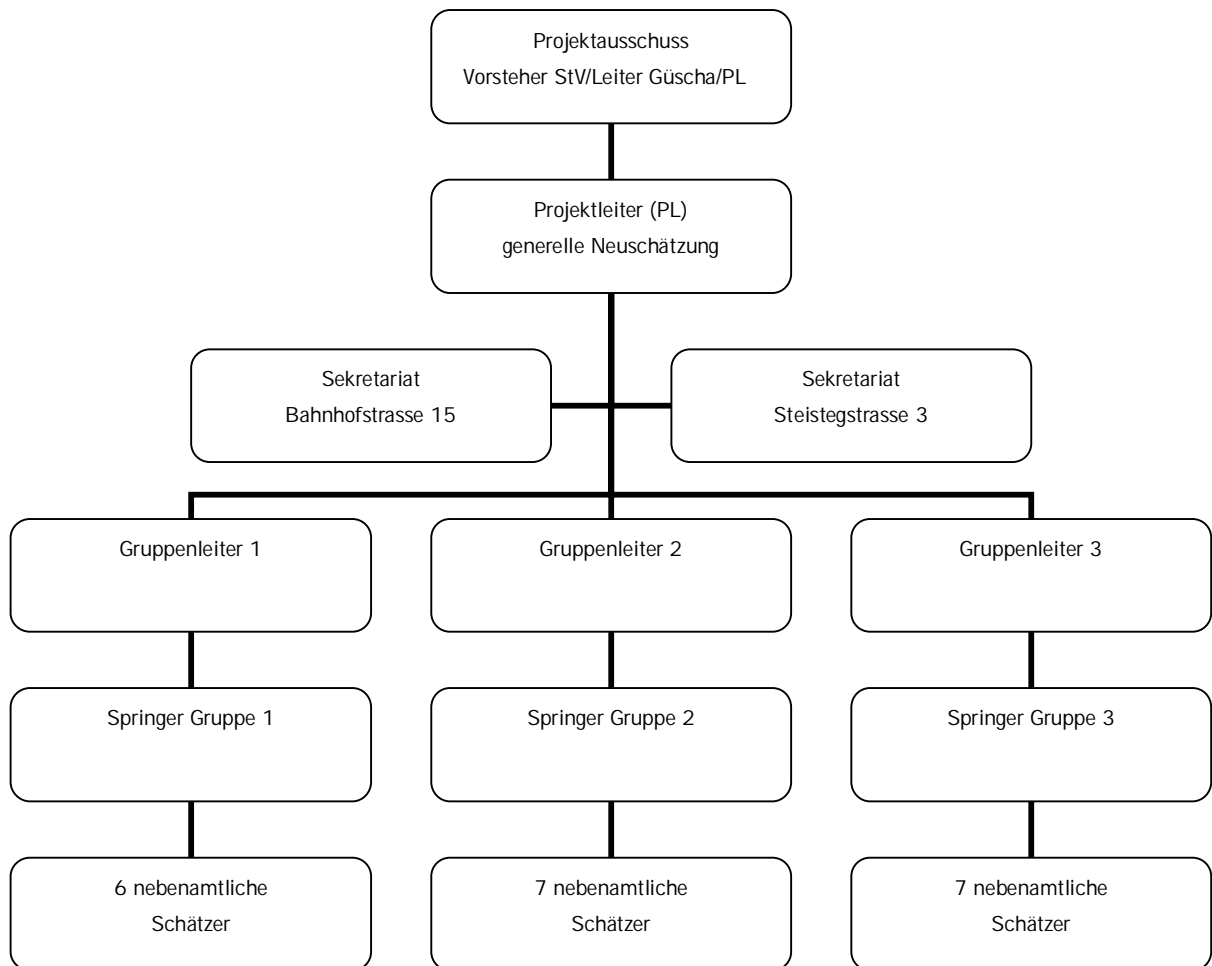
- 31% Einfamilienhäuser
- 22% Stockwerkeigentum Wohnen
- 12% Mehrfamilienhäuser
- 6% Stockwerkeigentum Garagen
- 6% Landparzellen
- 5% Garagen
- 3% Gewerbehäuser
- 3% Nebenbauten
- 2% Zweifamilienhäuser
- diverse weitere Objektarten

2.1.3 Projektorganisation

Die Gesamtprojektleitung oblag dem Projektausschuss, bestehend aus dem Vorsteher der Steuerverwaltung, dem Leiter der Abteilung Liegenschaftenschätzung (Güscha) und dem Projektleiter. Der Projektausschuss traf sich alle drei Monate. Das Projektcontrolling wurde durch den Vorsteher der Steuerverwaltung ausgeübt.

Für die generelle Neuschätzung wurde per 1. Juni 2005 ein Projektleiter eingestellt. Mit befristeten Arbeitsverträgen wurden per 1. Oktober 2005 zusätzlich 19 nebenamtliche Liegenschaftenschätzer (insgesamt 1600 Stellenprozent) angestellt. Im weiteren Projektverlauf wurden Nachrekrutierungen und eine Personalaufstockung erforderlich.

Das Kantonsgebiet wurde in drei Schätzungsregionen unterteilt. Als Gruppenleiter für diese Regionen wurden die drei Schätzungsexperten der Steuerverwaltung eingesetzt, die seit Jahren als Liegenschaftenschätzer tätig waren. Die drei Gruppenleiter waren verantwortlich für die Schätzungen und den Projektfortschritt in denjenigen Gemeinden, die sie schon vor dem Projekt betreuten. Die nebenamtlichen Schätzer wurden auf die drei Gruppen verteilt.



2.1.4 Zeitplan

Der Kantonsrat hat am 24. November 2004 gleichzeitig mit dem Erlass der Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke auch den Auftrag zur Durchführung einer Neubewertung aller Grundstücke (generelle Neuschätzung) per 1. Januar 2007 auf der Wertbasis per 31.12.2004 erteilt. Für diese sog. generelle Neuschätzung waren die zeitlichen Eckpunkte somit bereits durch die Auftragserteilung vorbestimmt. Für die Steuerveranlagung 2007 mussten die neuen Liegenschaftswerte zur Verfügung stehen. Weiter mussten die zeitlichen Auswirkungen des Projektes auf die Steuerveranlagung 2007 der natürlichen Personen möglichst gering gehalten werden.

Die generelle Neuschätzung erforderte für jedes Grundstück einen Augenschein. Die Feldschätzungen sollten per 1. Dezember 2005 in den Gemeinden Tuggen, Arth und Schwyz gestartet werden. Per 31. März 2008 sollte die generelle Neuschätzung abgeschlossen sein (ordentliches Einreichungsdatum für Steuererklärung 2007 natürliche Personen).

2.1.5 Informationen

Ein Informationsblatt orientierte die Grundeigentümer zu Beginn des Schätzungsprojektes über folgende Punkte:

- Grund für die Neuschätzung
- Bewertung und Inkraftsetzung der neuen Schätzungswerte
- Nutzen aus der Neuschätzung

- Zeitplan
- Reihenfolge der Gemeinden bei Neuschätzung
- Vorstellung der Schätzer und Schätzergruppen
- Bereitstellung erforderlicher Unterlagen
- Ablauf einer Schätzung
- Layout der neuen Schätzungsverfügung
- Plausibilitäten zur Überprüfung der Schätzungswerte
- Weitere Informationsmöglichkeiten

Im Internet wurden die rechtlichen Grundlagen sowie die massgebenden weiteren Schätzungsgrundlagen aufgeschaltet (u.a. Schätzungsverordnung, Schätzungsanleitung, Merkblätter sowie Richtwerte für Bauland). Zudem wurde für das Projekt eine separate Telefon-Hotline eingerichtet.

In Küsnacht, Schwyz und Einsiedeln wurde an öffentlichen Veranstaltungen über den Ablauf der bevorstehenden generellen Neuschätzung, die Möglichkeiten und Hilfsmittel, welche zu einer guten und korrekten Schätzung beitragen, und über Prüfungs- und Vorgehensmöglichkeiten bei Nichteinverständnis mit den verfügbaren Schätzungswerten orientiert.

2.2 Durchführung der generellen Neuschätzung

2.2.1 Projektleitung

Die Funktion der Projektleitung wurde öffentlich zur Besetzung ausgeschrieben. Der Projektleiter konnte per 1. Juni 2005 und damit rund sechs Monate nach Auftragserteilung zur Neuschätzung angestellt werden. Dem Projektleiter standen vier Monate zur Verfügung, um sich mit dem Betrieb und der Arbeitsweise der Abteilung Liegenschaftenschätzung vertraut zu machen und zeitgleich das Konzept für die generelle Neuschätzung zu erarbeiten. Dabei wurden u.a. folgende Arbeiten erledigt:

- genauere Ermittlung des Projektumfangs (Anzahl zu schätzender Objekte)
- Festlegung der Arbeitsabläufe und Terminpläne
- Entwicklung von Formularen und Vorlagen
- Ausarbeitung Informationskonzept
- Organisation der Ausbildung der nebenamtlichen Schätzer
- Beschaffung erforderlicher Arbeitsgeräte und Unterlagen für die Schätzer und Ausbilder
- Mitwirkung bei der Rekrutierung der nebenamtlichen Schätzer

Der Projektleiter brachte im Verlauf des Projektes technische Arbeitsmittel und Technologien in der Abteilung Liegenschaftenschätzung zum Einsatz, welche auch nach Abschluss des Projektes beibehalten wurden. Das eingerichtete Rapportwesen vermittelte wöchentlich Informationen über den Projektstand, gleichzeitig aber auch den generellen Arbeitsstand der Abteilung Liegenschaftenschätzung.

Während des Projektes bearbeitete der Projektleiter ca. 80% der Einsprachen im Vorverfahren, was die Gruppenleiter stark entlastete.

2.2.2 Gruppenleiter

In einer ersten Phase sind die Gruppenleiter bei der Schulung der nebenamtlichen Schätzer eingesetzt worden (inkl. Erarbeiten der Ausbildungslektionen). Sie planten die Feldschätzungen und bereiteten die Arbeiten für die nebenamtlichen Schätzer vor (Wochenrapporte für die Schätzer mit Tagesplan für die Besichtigungen vor Ort, Organisation der Aktenvorbereitung). Nach erfolgter Datenaufnahme vor Ort und Rückgabe der Schätzungsunterlagen durch die nebenamtlichen Schätzer an den Gruppenleiter, erfolgte durch die Sekretariate die Datenerfassung. Jede Schätzung wurde von

den Gruppenleitern einer Schlusskontrolle unterzogen (7 Punkte-Kontrolle). Erst danach wurden diese zum Versand bereit gestellt.

2.2.3 Nebenamtliche Schätzer

Das Projekt der generellen Neuschätzung erforderte auf Grund des Leistungsumfangs und der vorgegebenen zeitlichen Eckwerte erhebliche zusätzliche personelle Ressourcen. Für die Projektdauer wurden daher Personen aus der Baubranche als nebenamtliche Schätzer rekrutiert und angestellt. Ab 1. Oktober 2005 wurden diese durch das Fachpersonal der Schätzungsabteilung während zwei Monaten intensiv ausgebildet und auf ihre künftige Aufgabe vorbereitet. Die Räumlichkeiten des Kollegium Schwyz (KKS) erwiesen sich als ideal, da dort die gesamte Infrastruktur verwendet werden konnte und mit der Schulkantine auch eine nahe Verpflegungsmöglichkeit vorhanden war.

Durchschnittlich alle zwei Monate zogen der Abteilungsleiter und der Projektleiter sämtliche Gruppenleiter und nebenamtlichen Schätzer zusammen. An diesen „Update-Tagen“ wurden Informationen (u.a. zum Projektstand) und Erfahrungen ausgetauscht sowie spezielle Ausbildungsteile vertieft und Weiterbildung betrieben.

Im Verlauf des Projektes erfolgten auch Nachrekrutierungen von Schätzern. Infolge vorzeitiger Abgänge von nebenamtlichen Schätzern mussten per September 2006 vier und später nochmals ein weiterer Schätzer nachrekrutiert werden. Die Ausbildung dieser neu zum Projekt hinzu gestossenen Personen erfolgte jeweils in einem Intensivkurs. Zeitweise arbeiteten bis zu 23 nebenamtliche Schätzer mit unterschiedlichen Arbeitspensen gleichzeitig am Projekt.

2.2.4 Sekretariat Schätzungsabteilung

Das Projekt erforderte einen befristeten Ausbau beim Sekretariat. Dieses musste sowohl personell wie räumlich aufgestockt werden. Das Sekretariat B15 (Bahnhofstrasse 15) war verantwortlich für die Avisierungen der Grundeigentümer, die Aktenvorbereitung und die Administration des laufenden Tagesgeschäftes. Das Sekretariat S3 (Steisteg 3) wirkte schon beim Projekt der generellen Neuschätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe mit. Der verspätete Abschluss im Projekt Landwirtschaft war Grund dafür, dass mit der Datenerfassung Nichtlandwirtschaft erst deutlich später begonnen werden konnte. Der zeitliche Rückstand bei der Datenerfassung war nur mit zusätzlichem Sekretariatspersonal, welches im Büro U120 (Bahnhofstrasse 15) untergebracht wurde, aufzuholen.

2.2.5 Arbeitsabläufe, Erhebungsblätter, Schätzungsverfügung

Für die generelle Neuschätzung wurden neue Arbeitsabläufe entwickelt. Spezielle Erhebungsblätter erleichterten eine umfassende Objektaufnahme vor Ort. Die Datenerfassungen des Sekretariates wurden zusammen mit den Aufnahmen der Schätzer, welche vor Ort gemacht wurden, durch die Gruppenleiter kontrolliert und ausgedruckt. Die Schätzungsverfügung wurde angepasst und weist wie bisher auf der Rückseite einen detaillierten Schätzungsbericht aus.

2.2.6 EDV-Support

Durch die Firma GemDat AG, welche Lieferantin des Schätzungsprogramms ist, und das Amt für Informatik (AFI) erfolgte eine gute Betreuung. Bedürfnissen und Anregungen der Projektleitung konnte zum Teil entsprochen werden (z.B. separate Statistik-Datenbank). Eine grössere Umstellung der GemDat Software während der generellen Neuschätzung löste zusätzlichen Aufwand aus (Tests, Instruktion). Die Umstellung (Wechsel von Version 4 auf Version 5) war unausweichlich, weil einige Anpassungen für die automatisierte Veranlagung der Steuererklärungen der natürlichen Personen notwendig waren.

2.2.7 Bewertungsmethode für Liegenschaften

Die Bewertungsmethode wurde vom Kantonsrat in der Schätzungsverordnung vom 24. November 2004 grundsätzlich beibehalten. Danach waren die Bewertungen nach der „Mischwert-Methode“, d.h. der Berücksichtigung von Realwert und gewichtetem Ertragswert, vorzunehmen. Die speziellen kantonsrätlichen Vorgaben zur Ermittlung des Ertragswertes (Mindestgewichtungsfaktor und Mindestkapitalisierungszinssatz) wurden umgesetzt. Diese Vorgaben sind insoweit von der Schätzungslehre nicht abgedeckt, als sie Mindestwerte festlegen.

2.2.8 Datenaufnahmen vor Ort

Für die Datenaufnahme vor Ort wurde den Schätzern die Arbeit in einer „Wochenbox“ zugeteilt. Darin waren für jeden Schätztag die entsprechenden Akten mit den Tagesrapporten abgefüllt. Zur schnelleren Massermittlung erhielten die Schätzer ein Lasergerät. Weiter zur Ausrüstung gehörte eine Aktenmappe mit diversen Utensilien sowie die Schätzungsanleitung und das Schweizerische Schätzerhandbuch (SVKG und SEK/SVIT). Die Objektaufnahmen erfolgten nach Möglichkeit quartierweise und jeweils durch denselben Schätzer. Damit konnte eine grösstmögliche Gleichbehandlung der Grundeigentümer erreicht werden.

2.2.9 Versand der Schätzungsverfügungen

Der Verfügungsverband bringt einen Aufwand für Nachbearbeitung mit sich (telefonische Auskünfte, Einsprachenbearbeitung, Besprechungen, nochmalige Augenscheine usw.). Um eine Massierung und damit eine Überlastung des Sekretariatspersonals und der Schätzer beim Versand- und Nachbearbeitungsaufwand möglichst auszuschliessen, erfolgte der Versand der Schätzungsverfügungen grundsätzlich wöchentlich. Weil das Sekretariat Steisteg infolge Verzögerung beim Projekt generelle Neuschätzung Landwirtschaft noch nicht zur Verfügung stand, führte dies im Projekt generelle Neuschätzung Nichtlandwirtschaft zu einem personellen Engpass im Sekretariat. Der Rückstand bei der Datenerfassung (vgl. Ziff. 2.2.4) bewirkte, dass zwischen Datenaufnahme und Versand der Schätzungsverfügung mehrere Monate lagen. Dieser zeitliche Rückstand konnte im Verlaufe des Projekts wieder aufgeholt werden.

Die Schätzungsverfügungen wurden per Einschreiben versandt. Grund dafür war, dass der grösste Teil der Schätzungsverfügungen für viele Jahre gültig sein wird und dass die Veranlagung der Steuerperiode 2007 der natürlichen Personen ab April 2008 möglichst ohne Verzögerung sollte erfolgen können. Eine unklare Situation bezüglich der Rechtskraft von Schätzungsverfügungen hätte für die Projektabwicklung und die periodische Steuerveranlagung ein bedeutendes Risiko dargestellt.

2.2.10 Einsprachen

Der wöchentliche Versand der Schätzungsverfügungen bewirkte einen regelmässigen Einspracheneingang. Die Einsprachebearbeitung wurde planbarer und konnte dadurch auch besser in der Projektabwicklung integriert werden. Im Rahmen der generellen Neuschätzung wurde gegen rund 2200 Schätzungsverfügungen oder rund 3.5% der Fälle Einsprache erhoben. Diese konnten im Vorverfahren zu 80% durch den Projektleiter und zu 20% durch den Abteilungsleiter bearbeitet und grösstenteils auch einvernehmlich erledigt werden. Die Anteile der Einspracherückzüge (unveränderte Schätzungswerte) und der Teilguthessungen (teilweise Korrektur der Schätzungswerte) waren in etwa gleich. Rund 10% der Einsprachen konnten nicht im Vorverfahren erledigt werden und mussten daher an die kantonale Steuerkommission zum Entscheid weitergeleitet werden. Zwei für das Projekt ebenfalls angestellte juristische Mitarbeitende prüften die Einsprachen und bereiteten zuhanden der Steuerkommission die Entscheide vor. Geleitet wurde die Einsprachebearbeitung auf Stufe Steuerkommission durch die stellvertretende Abteilungsleiterin Rechtsdienst Steuerverwaltung. Insgesamt wurden rund 220 Einsprachen an die Steuerkommission zur Entscheidung

weitergeleitet, wovon bis auf 18 Einsprachen alle erledigt wurden. Die Weiterleitung an die Steuerkommission erfolgte somit in rund 10% aller Einsprachenfälle.

Bedeutende materielle Fehler in den Schätzungsverfügungen gab es selten. In den Einsprachen wurde die Thematik Landwert am häufigsten genannt, gefolgt mit deutlichem Abstand von den Themen Immissionen, Mietwert und Raumprogramm. Bei wie viel Einsprachen die aufgeführten Themen Gegenstand bildeten, wobei in derselben Einsprachen auch mehrere Themen genannt werden konnten, zeigt nachfolgende Tabelle:

Genannte Einsprachepunkte in Einsprachen:

<u>Einsprachepunkt</u>	<u>Nennung in Einsprachen zu</u>
Landwert	39.00%
Immissionen	21.40%
Mietwerte	19.20%
Raumprogramm	19.00%
Besonnung/Aussicht	16.40%
Wertminderung	14.40%
Wirtschaftliches Alter	14.40%
Kubikmeterpreis	10.20%
Örtliche Lage/Distanz	10.00%
Zugangsverhältnisse	10.00%
Ausbau	8.00%
Bauweise	8.00%
Mietpreisniveau	6.40%
allgemein Aufhebung generelle Neuschätzung (ohne Konkretisierung)	6.40%
Anordnung	5.80%
Heizungsart	4.80%
Baunebenkosten	4.40%
Gefahrenkarte	4.00%
Kubische Berechnung	3.80%
Kapitalisierungssatz	3.60%

Die Nennung des Landwertes als häufigsten Einsprachepunkt verwundert nicht, weil auf dem Boden die grösste Wertsteigerung eingetreten ist.

2.2.11 Termine

Der ursprüngliche Projektzeitplan stellte sich in der Umsetzung effektiv wie folgt dar:

	geplant	effektiv
Grobkonzept	15.03.2005	15.03.2005
Anstellung nebenamtliche Schätzer	01.10.2005	01.10.2005
Beginn Schulung und Ausbildung	01.10.2005	01.10.2005
Start Testschätzungen	15.11.2005	15.11.2005
Informationsveranstaltungen für Gemeinden/Bezirke	17.11.2005	17.11.2005
Medienorientierung	30.11.2005	30.11.2005
Start Feldschätzungen	01.12.2005	01.12.2005
Versand erste Verfügungen	15.01.2006	15.01.2006
Abschluss der Neuschätzungen	31.03.2008	31.03.2009
Einsprachen in Steuerkommission erledigt		offen

Der Termin für den Abschluss der Neuschätzungen wurde deutlich überschritten. Unvorhergesehene und teils unterschätzte Schwierigkeiten beeinflussten die Projektdauer. Effektiver Abschluss der Neuschätzungen war Ende März 2009 und damit ein Jahr später. Für die Verzögerung sind folgende Gründe verantwortlich:

- Schätzungspendenzen: Aus der Zeit vor der generellen Neuschätzung bestanden noch viele Pendenzen. Diese mussten zuerst zwingend erledigt werden. Die fehlende Kenntnis über die genaue Anzahl dieser Pendenzen war in erster Linie direkte Folge des Fehlens einer Auswertungsmöglichkeit des Schätzungsprogramms. Zusätzlich wurden erst im Rahmen der Neuschätzung (Besichtigung, Planbeizug etc.) verschiedentlich schätzungsrechtlich massgebende Sachverhalte entdeckt, die sich noch auf Vorjahre auswirkten.
- Einsprachen gegen prozentuale Anpassung der Vermögenssteuerwerte/Neuschätzungsanträge: Bevor im Rahmen der generellen Neuschätzung die Daten eines neu zu bewertenden Grundstücks im Schätzungsprogramm erfasst werden konnten, musste eine allfällige Einsprache, welche sich gegen den per Ende 2004 prozentual angepassten Vermögenssteuerwert desselben Grundstücks richtete, erledigt sein (Erledigung der Vorsequenz). Insgesamt wurden gegen die prozentuale Anpassung rund 7800 Einsprachen erhoben. Im Zeitpunkt des Projektstarts bestanden bei der Abteilung Liegenschaftenschätzung noch rund 1200 Einsprachen und 500 Anträge auf Neuschätzung. Die Einsprachen und Neuschätzungsanträge konnten erst gegen Ende 2007 erledigt werden.
- Erforderliche Anpassungs- und Neuschätzungen nach erfolgter generellen Neuschätzung: Viele Grundstücke mussten, nachdem die generelle Neuschätzung bereits erfolgt war, aufgrund eines sich bis zur Inkraftsetzung der generellen Neuschätzung realisierenden individuellen Neuschätzungsgrundes (z.B. Überbauung) nochmals geschätzt werden. Die Anzahl dieser zusätzlichen Schätzungen während der Dauer der generellen Neuschätzung wurde unterschätzt.
- Vorzeitige Personalabgänge und teilweise lange, unfallbedingte Absenzen einiger nebenamtlicher Schätzer wirkten sich sehr direkt in tieferen Produktionszahlen aus. Die Abgänge konnten innert nützlicher Frist jeweils nicht vollwertig produktiv ersetzt werden. Zudem wurde aus wirtschaftlichen Überlegungen gegen Ende des Projektes bei einzelnen Abgängen auf die Wiederbesetzung verzichtet. Die benötigte Ausbildungs- und Instruktionszeit wäre zum Nutzen zu stark ins Gewicht gefallen.
- Projekt EVA2007: Nach Beginn der Neuschätzung startete die Steuerverwaltung das Projekt EVA2007 (Reorganisation, automatisierte Veranlagung und elektronische Archivierung). Dabei musste auch die elektronische Ablage der Schätzungsakten (inkl. Akten Neuschätzung) organisiert und umgesetzt werden. Die elektronische Archivierung beansprucht gegenüber der bisherigen Papierarchivierung mehr Zeit, demgegenüber ist der Aktenzugriff schneller.

2.2.12 Zusammenarbeit mit nebenamtlichen Schätzern

Das Projektkonzept mit nebenamtlichen Schätzern hat sich grundsätzlich bewährt. Die Zusammenarbeit war durchwegs gut und erforderte bei teilzeitlichen Anstellungen auf beiden Seiten eine hohe Flexibilität. Qualität und Effizienz der Schätzungen waren bei der Vielzahl von Schätzern erwartungsgemäss unterschiedlich. Die Unterschiede hielten sich allerdings im erwarteten Rahmen. Mit zweimonatlichen Zusammenzügen aller Schätzer konnte auf schätzungsrechtliche Probleme und Neuerungen sowie Feedbacks eingegangen werden. Dadurch liess sich eine einheitliche Schätzungspraxis erzielen.

2.2.13 Zusammenarbeit mit kantonalen Ämtern

Die Zusammenarbeit mit anderen Ämtern, wie beispielsweise der GIS-Fachstelle, war sehr effizient, konstruktiv und unterstützte die Umsetzung des Projektes stark. So konnte das „WebMap“ schon zu Projektbeginn benutzt werden, was mit zusätzlichen Daten eine effektive visuelle Kontrolle über bereits erfolgte oder noch pendente Neuschätzungen ermöglichte.

Das Amt für Informatik (AFI) hat EDV-Probleme sehr rasch gelöst, bei gewünschten Auswertungen eine kompetente Hilfestellung angeboten und die Abteilung Liegenschaftenschätzung bzw. die Projektleitung zeitgerecht mit aktuellen Daten bedient.

2.2.14 Zusammenarbeit mit Gemeinden

Vor Beginn der Feldschätzungen wurden die Gemeinden am 17. November 2005 in Biberbrugg über den Ablauf der generellen Neuschätzung orientiert. Die Arbeit mit den Gemeinden bzw. den relevanten kommunalen Verwaltungsstellen war während des ganzen Projektes sehr konstruktiv.

In Umfragen bei den Gemeinden wurden verschiedene, für die Liegenschaftenschätzung relevante Angaben erhoben. Ergebnis daraus war u.a. eine Änderung bei der Art, wie die Schätzungsverfügungen an die Gemeinden und Bezirke übermittelt werden. Seit August 2008 werden die Schätzungsverfügungen den Gemeinden als PDF-Datei via Loginportal „Steuern“ zugestellt. Die Gemeinden und Bezirke wurden mittels separatem Schreiben auf die Pflicht zur Einhaltung des Steuerheimnisses hingewiesen.

2.2.15 Information der Grundeigentümer und der Öffentlichkeit

Die Eigentümer wurden vor Projektstart mit einem separaten Schreiben über die Neuschätzung orientiert (vgl. Ziff. 2.1.2). Ausserdem erfolgte am 30. November 2005 eine Medienorientierung. In Küsnacht, Schwyz und Einsiedeln wurden öffentliche Infoveranstaltungen durchgeführt.

2.3 Resultate

2.3.1 Neue Schätzungswerte

In den nachfolgenden Tabellen werden als Ergebnis der generellen Neuschätzung die Werte ausgewiesen, die auf der Wertbasis per Ende 2004 erfolgten und deren Wertgültigkeit per 1.1.2007 bestand. Mit der generellen Neuschätzung ist das Total der verfügbaren Eigenmietwerte (65% Marktmiete) gegenüber dem Total vor der Neuschätzung um 96.872 Mio. Franken angestiegen. Der Vermögenssteuerwert entwickelte sich in zwei Stufen, dabei erhöhte sich das Total insgesamt um 18.642 Mrd. Franken. Mit der prozentualen Anpassung per 2004 erhöhte sich dieses um 6.131 Mrd. Franken. Durch die generelle Neuschätzung stieg das Total der Vermögenssteuerwerte für die Eigentümer der 65 341 Schätzungsobjekte zusätzlich um 12.511 Mrd. Franken an. Die neuen Schätzungswerte präsentieren sich wie folgt (vgl. Anhang):

Entwicklung der Liegenschaftswerte in den Jahren 2003 bis 2007:

		VSTW 2003 (Wertbasis bis 2002)	VSTW 2004 (Wertbasis bis 2000 zzgl. prozentuale Anpassung bzw. Wertbasis 2001-2003)	Differenz VSTW 2003 zu 2004	VSTW 2007 (Neuschätzung mit Wertbasis 2004)	Differenz VSTW 2004 zu 2007
EMW	Fr.	415 749 938	-	-	512 622 011	98 872 073
VSTW	Fr.	22 248 623 245	28 380 108 632	6 131 485 387	40 891 165 758	12 511 057 126

Erklärungen:

Der Vermögenssteuerwert 2003 (VSTW 2003) beinhaltet das Total der Vermögenssteuerwerte aller Liegenschaften, mit einer Wertbasis per Ende 2002 oder älter. Der VSTW 2004 entspricht der Summe aller per Ende 2004 gültigen Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften (mit oder ohne prozentuale Anpassung).

Die Eigenmietwerte (EMW) wurden per 2004 prozentual nicht angepasst. Prozentual angepasst wurde der Vermögenssteuerwert nur bei Liegenschaften mit Schätzungen mit einer Wertbasis vor 1.1.2001.

In der Gesamtzahl von 65 341 Objekten enthalten ist ein Zuwachs von 8237 Objekten, der sich im Verlauf des Projektes der generellen Neuschätzung einstellte. Es handelt sich dabei um Neuobjekte, die im massgebenden Zeitraum (1.1.2005 bis 31.12.2007) auf Grund von Abparzellierung, Begründung von Stockwerkeigentum, Überbauung etc. hinzu kamen.

Die Steigerung des Total der Vermögenswerte gegenüber den für die Steuerperiode 2004 gültigen Werten bedeutet im Ergebnis, dass durchschnittlich pro Schätzungsobjekt ein um rund Fr. 191 000.-- höherer Vermögenssteuerwert festgestellt wurde. Die generelle Neuschätzung brachte auf vielen Grundstücken weitere Wertanteile zum Vorschein, die in den per Ende 2004 gültigen Vermögenssteuerwerten noch nicht erfasst waren. Diese steuerlich bislang nicht erfassten Wertanteile betragen zwischen 6.4% bis 54.6% des jeweils im Jahr 2004 gültigen Grundstückssteuerwertes. Auf den Kanton bezogen liess sich die grösste Wertreserve dabei bei denjenigen Grundstücken feststellen, deren Vermögenssteuerwerte im Jahr 2004 keine prozentuale Anpassung erfuhren. Diese Grundstücke wurden im kantonalen Durchschnitt um 35.6% höher geschätzt, wogegen Grundstückswerte mit einer prozentualen Anpassung von 20% im Jahre 2004 um 24.8% und diejenigen mit einer Anpassung von 80% sogar um 22.9% höher bewertet wurden. Am Geringsten fiel die Höhererschätzung mit 10.8% bei den um 40% angepassten Grundstückssteuerwerten aus.

Entwicklung VSTW nach Objektkategorie in den Jahren 2003 bis 2007:

Objektkategorie		VSTW 2003 (Wertbasis 2002 und älter)	VSTW 2004 (VSTW 2003 mit/ohne prozentuale Anpassung)	VSTW 2007 (Neuschätzung mit Wertbasis 2004)	Veränderung VSTW 2004 zu 2007	Anteil VSTW 2007
Unveränderte Objekte						
Anpassung 80%	Fr.	4 681 403 090	8 426 525 562	10 353 900 243	+ 22.9%	25.3%
Anpassung 40%	Fr.	1 348 214 480	1 887 500 272	2 091 158 202	+ 10.8%	5.1%
Anpassung 20%	Fr.	3 486 346 950	4 183 616 340	5 220 489 653	+ 24.8%	12.8%
Anpassung 0%	Fr.	10 014 562 433	10 014 562 433	13 577 178 471	+ 35.6%	33.2%
<i>Zwischentotal</i>		<i>(19 530 526 953)</i>	<i>(24 512 204 607)</i>	<i>(31 242 726 569)</i>	<i>(+ 27.5%)</i>	<i>(76.4%)</i>
Veränderte Objekte		2 718 096 292	3 867 904 025	9 648 439 189	+ 49.4%	23.6%
Total VWSTW Kanton	Fr.	22 248 623 245	28 380 108 632	40 891 165 758	+ 44.1%	100%

Erklärungen:

Die Tabelle zeigt die Auswirkung der prozentualen Anpassung und der generellen Neuschätzung. Die Kategorie der unveränderten Objekte ist nach der Höhe der prozentualen Anpassung unterteilt. Unveränderte Objekte haben in den Jahren 2005 bis 2007 weder in rechtlicher noch tatsächlicher Hinsicht eine erhebliche Änderung erfahren. Die Differenz zwischen VSTW 2004 und 2007 erklärt sich bei diesen Objekten allein mit der Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung bis Ende 2004 (Bodenpreise, Baukosten, Mietentwicklung etc. mit Bewertung [Wertbasis] per Ende 2004). Geänderte Objekte erfuhren demgegenüber in den Jahren 2005, 2006 oder 2007 eine Änderung in rechtlicher und/oder tatsächlicher Hinsicht (z.B. Aufzoning oder Überbauung). Die Differenz zwischen VSTW 2004 und 2007 beruht bei diesen Objekten daher auch auf der Berücksichtigung der individuellen bzw. objektbezogenen Änderung.

2.3.2 Finanzielle Aufwendungen

Mit RRB 798 vom 21.6.2005 wurde das Konzept für die Neuschätzung mit einer Kostenschätzung von 6.568 Mio. Franken genehmigt. Die abgerechneten Kosten beliefen sich auf 8.792 Mio. Franken und lagen damit rund 2.2 Mio. Franken über Budget. Die Kostengruppen stellen sich im Verhältnis zum Budget wie folgt dar:

		Voranschlag	Abrechnung
Lohnkosten für Projektanstellungen	Fr.	4 784 200.--	6 727 390.--
Lohnnebenkosten, inkl. Spesen	Fr.	1 292 000.--	1 555 619.--
Infrastruktur/Büromaterial/Geräte	Fr.	59 100.--	51 864.--
Porti (effektiver Aufwand geschätzt)	Fr.	375 000.--	400 000.--
EDV-Software	Fr.	58 300.--	57 007.--
Total	Fr.	6 568 600.--	8 791 880.--

Bemerkungen zu einzelnen Kostenarten:

- Lohnkosten: Mit RRB 280 vom 18.3.2008 wurden zusätzlich 250 Stellenprocente bewilligt.
- Spesen: Die Abrechnung der Spesen erfolgte quartalsweise. Es wurden für 239 300 Autokilometer, für Verpflegung und diverse Spesen (z.B. Parkgebühren, Büroentschädigung, Telefonspesen usw.) total Fr. 374 271.-- vergütet. Die nebenamtlichen Schätzer erhielten als Entschädigung für die Benützung eines privaten Büros monatlich pauschal Fr. 100.-- (Vollpensum) bzw. Fr. 80.-- (Teilpensum) vergütet. Diese Aufwendungen sind im Spesentotal enthalten.
- Versandkosten: Die Kosten von rund Fr. 400 000.-- wurden durch die Staatskanzlei getragen. Dabei verursachte v.a. der eingeschriebene Versand der Schätzungsverfügungen Kosten. Die Budgetüberschreitung begründet sich mit dem grösseren Leistungsumfang (mehr Objekte). Über die effektiven Versandkosten besteht keine genaue Abrechnung, diese wurden geschätzt.

2.4 Fazit aus Sicht der Projektleitung

2.4.1 Erhöhter Zeitbedarf infolge projektfremder Einflüsse

Das Projekt konnte am 1. Dezember 2005 nicht wie vorgesehen unbelastet starten. Während Monaten mussten parallel zur Neuschätzung noch Einsprachen und Antragsschätzungen in Zusammenhang mit der prozentualen Anpassung der Vermögenssteuerwerte bearbeitet werden. Die Erledigung dieser Pendenzen dauerte bis ins Jahr 2007. Weiter bestanden noch viele Schätzungspendenzen aus Jahren vor der generellen Neuschätzung, welche ebenfalls vor Inangriffnahme des Projektes bzw. der Neuschätzung der betreffenden Grundstücke bearbeitet werden mussten. Weiter stand das Sekretariat der generellen Neuschätzung Landwirtschaft erst viel später zur Verfügung.

Die Einführung der elektronischen Veranlagung und der elektronischen Archivierung hatte für das Projekt einen grösseren administrativen Zeitaufwand pro Schätzung zur Folge.

Die Projektplanung sah keine Zeitreserven vor. Jede Komplikation wirkte sich auf den Abschlusstermin aus. Ein gewisser Zeitdruck war bereits aufgrund der Gesetzgebung vorgegeben. Die Schätzungswerte fanden zwingend Anwendung auf die Steuerveranlagungen ab 2007. Ob eine noch breiter aufgestellte Organisation möglich gewesen wäre (phasenweise wurden 23 nebenamtliche Schätzer zeitgleich beschäftigt), erscheint fraglich.

Im Ergebnis benötigte Projekt der Neuschätzung rund ein Jahr länger. Dank motivierten Mitarbeitenden der Abteilung Liegenschaftenschätzung konnte das Projekt abgeschlossen werden. Alle mussten während eines vollen Jahres länger im Projekt mitarbeiten. Dies hat sich negativ auf die Lohnkosten ausgewirkt und das Projekt gegenüber den ursprünglichen Annahmen verteuert. Der Teamgeist der mitarbeitenden Personen hat sehr viel zum guten Gelingen beigetragen.

2.4.2 Abteilungsleitung

Ein Projekt dieser Grössenordnung konnte ohne Anstellung eines Projektleiters nicht bewältigt werden. In Bezug auf die Zahlengrundlagen (Schätzungsspendenzen, Erledigungszeit für Einsprachen in Zusammenhang mit der prozentualen Anpassung der Liegenschaftswerte, genauere Ermittlung des Projektumfangs, Terminplanung) wurde im Grobkonzept, welches vom Regierungsrat genehmigt wurde, zu optimistisch geplant. Die Mitwirkung des Leiters der Abteilung Liegenschaftenschätzung bei der Einsprachenerledigung im Vorverfahren wirkte sich positiv aus. Die Durchführung des Einsprachevorverfahrens durch den Abteilungsleiter und den Projektleiter entlastete die Gruppenleiter stark. Die gewählte Organisation der Einsprachebearbeitung ermöglichte eine ausreichende Qualitätskontrolle.

2.4.3 Projektleitung

Die Stelle der Projektleitung wurde öffentlich ausgeschrieben und konnte erfolgreich besetzt werden. Der Projektleiter brachte wertvolle Erfahrungen in der Projektabwicklung usw. mit, welche im Projekt sehr gut nutzbar gemacht werden konnten. Weil der Zeitrahmen für die Projektumsetzung durch die Verordnung vorgegeben war, stand der Projektleitung zur eigentlichen Projektplanung nur ein enges Zeitfenster zur Verfügung. Unter diesen Voraussetzungen, aber auch rückblickend, kann die Leitung des Projektes als sehr erfolgreich beurteilt werden. Um den Projektverlauf wegen verschiedener Umstände nicht zu gefährden und um die zeitlichen Auswirkungen auf die Bearbeitung der Steuererklärungen 2007 möglichst klein zu halten, war die Unterstützung durch die Vorgesetzten u.a. in Bezug auf Personalaufstockungen nach Projektbeginn unumgänglich.

2.4.4 Temporäres Sekretariat

Die Zusammenarbeit mit Aushilfskräften zeigte grosse Unterschiede bezüglich Effizienz, Qualität und Disziplin. Die grosse Anzahl aufgenommener, aber infolge verspäteter Einsatzmöglichkeit der Sekretariatspersonen nicht edv-mässig erfasster Liegenschaftsdaten hat zusätzliche Probleme hervorgerufen (Nachfragen durch Eigentümer usw.). Die Vorbereitung der Schätzerakten bzw. Personendaten (Abklärung der Eigentumsverhältnisse) bei der Vorbereitung der Avisierung war wegen des grossen Zeitdrucks vielfach nicht befriedigend. Rückfragen bei den Gruppenleitern waren wegen der örtlich getrennten Situierung des Sekretariats umständlich und zeitaufwendig.

2.4.5 Nebenamtliche Schätzer

Die Anstellung nebenamtlicher Schätzer war für die Durchführung der generellen Neuschätzung unabdingbar. Allerdings müsste bei einem solchen Projekt von Anfang an ausreichend zusätzliches Personal angestellt werden. Damit könnte die Ausbildung der Schätzer in einem Durchgang erfolgen, die Fluktuation könnte besser aufgefangen und die Leistungsfähigkeit der Schätzer bei der An-

stellungsdauer besser berücksichtigt werden. Weil das Mengengerüst zu Beginn zu ungenau war und der Aufwand zur Erledigung der Altlasten zu optimistisch beurteilt wurde, wirkte sich dies bereits auf die Anzahl der für den Projektbeginn anzustellenden Schätzer aus. Da die Anstellungen zudem befristet waren, konnten Personen ausserhalb der Verwaltung für die Projektmitarbeit grundsätzlich nur gewonnen werden, wenn sie mit einer längeren Anstellung rechnen konnten.

2.4.6 Gruppenleiter

Die Unterteilung des Kantonsgebietes auf drei Regionen und die Zuweisung an die fest angestellten Schätzungsexperten der Steuerverwaltung als Gruppenleiter hat sich als effizient erwiesen. Die ihnen zugeteilten Personen als „Springer“ waren wichtig, um einen reibungslosen Ablauf der Arbeitsvorbereitung zu gewährleisten sowie einen unerwarteten Ausfall eines nebenamtlichen Schätzers aufzufangen. Bis Ende März 2008 bestanden enge Platzverhältnisse auf der Steuerverwaltung, insbesondere in der Abteilung Liegenschaftenschätzung. Dies machte eine örtliche Separierung des Sekretariats erforderlich, was eine optimale Projektabwicklung während der ersten zweieinhalb Jahren erschwerte.

2.4.7 Arbeitsablauf

Der für das Projekt ausgearbeitete Arbeitsablauf hat sich bewährt. Bis auf kleine Anpassungen konnte am Arbeitsablauf festgehalten werden. Die Arbeiten konnten sehr effizient, übersichtlich und jederzeit nachvollziehbar erfolgen. Einige Arbeitsabläufe wurden für die Zeit nach Projektabschluss beibehalten.

3. Abschliessende Bemerkungen

Das Projekt der generellen Neuschätzung Nichtlandwirtschaft hatte eine grosse Dimension. Die Projektorganisation mit drei Gruppenleitern war aufgrund der Anzahl und der Fachausbildung der fest angestellten Grundstücksschätzer gegeben. Die Projektgrösse hätte an sich eine Aufteilung auf mehr Personen und Gruppen erfordert. Das Projekt war zum geplanten Termin zwar startbereit, aber nicht unbelastet. Es mussten zusätzlich noch viele Vorarbeiten geleistet werden, die mit dem Projekt selber nicht direkt in Zusammenhang standen. So bestanden viele Schätzungspendenzen aus Vorjahren und auch die Bearbeitung der Pendenzen aus der prozentualen Anpassung fiel bei der Projektleitung, den Gruppenleitern und der Abteilungsleitung zeitlich sehr stark ins Gewicht. Der für die Neuschätzung errechnete Personalbedarf an nebenamtlichen Schätzern erwies sich angesichts des doch deutlich grösseren Leistungsumfangs als zu gering. Es wurden, die Schätzungspendenzen aus Vorjahren nicht eingerechnet, effektiv knapp 19% bzw. rund 10 000 Schätzungen mehr vorgenommen als ursprünglich angenommen.

Nebenprojekte bei EDV-Programmen oder innerhalb der Steuerverwaltung machten grundlegende Anpassungen an den Arbeitsabläufen notwendig. Im Rahmen der Einführung von EVA2007 (automatische Veranlagung und elektronische Archivierung) mussten die Mitarbeitenden der Abteilung Liegenschaftenschätzung Sonderschichten leisten.

Das für die generelle Neuschätzung zur Verfügung stehende Zeitfenster (Vorbereitung und Durchführung) war zu knapp bemessen. Das meiste fest angestellte Personal der Abteilung Liegenschaftenschätzung leistete Überstunden. Die Mitarbeitenden der Abteilung waren über lange Zeit einer hohen Arbeitsbelastung ausgesetzt. Mit zunehmendem Projektfortschritt reduzierte sich die Möglichkeit, Entlastungsmassnahmen anzuordnen, ohne eine weitere Verzögerung des Projektabschlusses in Kauf nehmen zu müssen. Die Kostenüberschreitung entstand im Wesentlichen bei den Personalkosten (Lohn- und Lohnnebenkosten). Diese waren durch den höheren Leistungsumfang be-

dingt, welcher die Projektdauer verlängerte. Das Kostenrisiko bei einer ausreichenden Personalplanung und -rekrutierung liesse sich im Falle eines späteren Projektes derselben Grössenordnung eventuell durch Auftragserteilung an eine oder mehrere spezialisierte Firmen ausschalten. Bei dieser Art der Projektabwicklung entstünde für die Verwaltung allerdings ein erhöhter Koordinationsaufwand, auch dürften die Gesamtkosten höher ausfallen, weil die beauftragten Firmen höhere Stundenansätze fakturieren würden.

Auch wenn das Projekt der generellen Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke gut ein Jahr länger gedauert hat, konnte dieses zu einem guten Abschluss gebracht werden. Die Auswirkungen des verspäteten Projektabschlusses auf die Veranlagungsarbeiten für die Steuerperiode 2007 konnten dank der Flexibilität der betroffenen Abteilungen und derer Mitarbeitenden gering gehalten werden.

Die verfügbaren Liegenschaftswerte fanden bei den Grundeigentümern allgemein eine gute Akzeptanz. Dies zeigt sich in der relativ tiefen Einsprachenquote von 3.5%. Erwartet wurde im Vorfeld des Projektes eine Einsprachenquote von 5%. Wenngleich die prozentuale Anpassung der Vermögenssteuerwerte für das Jahr 2004 viel Nachbearbeitungsaufwand erforderte, so war dafür als positiver Effekt eine bedeutend geringere Einsprachenquote bei der nachfolgenden generellen Neuschätzung feststellbar. Der weitaus grösste Teil der Einsprachen (rund 90%) konnte im Einvernehmen mit den Grundeigentümern im Vorverfahren erledigt werden. In den anderen Fällen kamen die Steuerkommission oder das Verwaltungsgericht nur vereinzelt und in Detailbereichen zu einer anderen Beurteilung. Die mit dem Projekt umgesetzte Schätzungspraxis fand in den Entscheiden sowohl der Steuerkommission als auch des Verwaltungsgerichts grundsätzliche Zustimmung.

Die rechtlichen Schätzungsgrundlagen haben sich seit der generellen Neuschätzung nicht verändert. In Bezug auf die massgebenden Wertbasisdaten musste aufgrund der weiteren Entwicklung im Immobilienbereich zwischenzeitlich eine Anpassung vorgenommen werden. Für individuelle Neuschätzungen, welche für das Jahr 2010 ff. vorzunehmen sind, wurden das Mietpreisniveau und die Bodenrichtwerte an die Entwicklung seit Ende 2004 angepasst. Seither erfolgen individuelle Neuschätzungen bis zur nächsten Anpassung, die sich bei einer weiteren Entwicklung im Immobilienbereich einstellen kann, auf der Wertbasis 2009. Damit bestehen ab dem Jahr 2010 wieder Schätzungen mit unterschiedlichen Wertbasisdaten. Falls die Unterschiede zwischen den Schätzungen mit verschiedenen Wertbasisdaten wieder zu gross werden sollten, könnte der Grundsatz der rechtsgleichen Bewertung des Einkommens und Vermögens verletzt werden. In diesem Fall dürfte sich wieder die Frage einer allgemeinen oder periodischen Anpassung stellen. Darüber hätte nach geltendem Steuergesetz der Kantonsrat aufgrund eines Antrages des Regierungsrates zu befinden. Dabei dürfte eine prozentuale Anpassung langfristig eine Neuschätzung allerdings nicht ersetzen können. Dies zeigen die nach der prozentualen Anpassung 2004 im Rahmen der generellen Neuschätzung zusätzlich aufgedeckten Werteanteile deutlich.

Kantonale Steuerverwaltung Schwyz

Anhang: Auswertung Generelle Neuschätzung Nichtlandwirtschaft

Generelle Neuschätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke

Zusammenstellung der Auswertungen

Gemeinde	Eigenmietwert alt	Eigenmietwert neu	Eigenmietwert Differenz	Vermögenssteuerwert alt	Vermögenssteuerwert prozentual	Vermögenssteuerwert Differenz proz. - alt	Vermögenssteuerwert neu	Vermögenssteuerwert Differenz neu - proz	Vermögenssteuerwert Differenz neu-alt
Alpthal	1'456'500.00	1'812'178.00	355'678.00	65'247'442.00	86'535'776.00	21'288'334.00	115'778'112.00	29'242'336.00	50'530'670.00
Altendorf	19'629'171.00	28'222'292.00	8'593'121.00	1'103'766'586.00	1'374'377'578.00	270'610'992.00	2'262'642'431.00	888'264'853.00	1'158'875'845.00
Arth	23'767'170.00	29'188'843.00	5'421'673.00	1'169'575'789.00	1'521'552'395.00	351'976'606.00	2'075'888'546.00	554'336'151.00	906'312'757.00
Einsiedeln	38'828'477.00	46'755'544.00	7'927'067.00	2'154'033'636.00	2'725'482'706.00	571'449'070.00	3'543'847'350.00	818'364'644.00	1'389'813'714.00
Feusisberg	18'272'613.50	24'598'134.00	6'325'520.50	944'156'514.00	1'169'917'963.00	225'761'449.00	2'034'981'724.00	865'063'761.00	1'090'825'210.00
Freienbach	48'419'029.00	64'074'815.00	15'655'786.00	3'140'041'041.00	3'901'973'172.00	761'932'131.00	6'453'090'367.00	2'551'117'195.00	3'313'049'326.00
Galgenen	14'442'230.00	16'801'431.00	2'359'201.00	577'809'769.00	776'901'105.00	199'091'336.00	1'018'624'781.00	241'723'676.00	440'815'012.00
Gersau	6'023'647.00	8'293'722.00	2'270'075.00	389'618'632.00	499'565'994.00	109'947'362.00	606'448'886.00	106'882'892.00	216'830'254.00
Illgau	989'245.00	1'383'899.00	394'654.00	55'551'140.00	68'973'203.00	13'422'063.00	97'094'099.00	28'120'896.00	41'542'959.00
Ingenbohl	24'106'872.00	29'503'521.00	5'396'649.00	1'373'818'846.00	1'736'523'817.00	362'704'971.00	2'402'705'558.00	666'181'741.00	1'028'886'712.00
Innerthal	486'128.00	615'615.00	129'487.00	19'076'570.00	25'165'693.00	6'089'123.00	32'503'372.00	7'337'679.00	13'426'802.00
Küssnacht am Rigi	39'805'316.00	47'078'427.00	7'273'111.00	2'027'225'808.00	2'590'090'976.00	562'865'168.00	4'002'025'229.00	1'411'934'253.00	1'974'799'421.00
Lachen	20'082'403.00	24'615'392.00	4'532'989.00	1'108'212'058.00	1'437'509'844.00	329'297'786.00	2'271'908'972.00	834'399'128.00	1'163'696'914.00
Lauerz	2'346'645.00	3'143'514.00	796'869.00	93'551'189.00	120'773'692.00	27'222'503.00	164'706'884.00	43'933'192.00	71'155'695.00
Morschach	3'569'955.00	4'903'724.00	1'333'769.00	220'722'894.00	308'694'088.00	87'971'194.00	383'075'338.00	74'381'250.00	162'352'444.00
Muotathal	6'214'466.00	7'605'687.00	1'391'221.00	284'123'767.00	381'608'671.00	97'484'904.00	464'776'862.00	83'168'191.00	180'653'095.00
Oberiberg	6'669'391.00	5'745'301.00	-924'090.00	237'201'771.00	340'039'255.00	102'837'484.00	380'923'178.00	40'883'923.00	143'721'407.00
Reichenburg	8'174'497.00	9'948'103.00	1'773'606.00	430'628'886.00	551'240'232.00	120'611'346.00	686'971'258.00	135'731'026.00	256'342'372.00
Riemenstalden	33'315.00	49'776.00	16'461.00	1'910'828.00	2'899'096.00	988'268.00	2'868'231.00	-30'865.00	957'403.00
Rothenthurm	4'433'243.00	4'879'967.00	446'724.00	238'190'159.00	297'490'451.00	59'300'292.00	353'777'153.00	56'286'702.00	115'586'994.00
Sattel	4'239'631.00	5'367'305.00	1'127'674.00	176'439'404.00	230'516'682.00	54'077'278.00	342'958'437.00	112'441'755.00	166'519'033.00
Schübelbach	21'126'509.00	25'224'695.00	4'098'186.00	1'004'917'981.00	1'294'467'192.00	289'549'211.00	1'767'773'852.00	473'306'660.00	762'855'871.00
Schwyz	31'444'301.00	35'067'764.00	3'623'463.00	1'826'267'716.00	2'345'098'451.00	518'830'735.00	2'986'043'983.00	640'945'532.00	1'159'776'267.00
Steinen	6'864'553.00	8'683'609.00	1'819'056.00	341'802'884.00	441'741'372.00	99'938'488.00	606'947'589.00	165'206'217.00	265'144'705.00
Steinerberg	1'854'964.00	2'127'466.00	272'502.00	77'586'000.00	99'303'381.00	21'717'381.00	123'497'128.00	24'193'747.00	45'911'128.00
Tuggen	6'919'295.00	7'866'595.00	947'300.00	382'338'961.00	488'706'230.00	106'367'269.00	636'516'644.00	147'810'414.00	254'177'683.00
Unteriberg	5'976'206.00	6'648'363.00	672'157.00	268'967'327.00	360'409'818.00	91'442'491.00	409'576'377.00	49'166'559.00	140'609'050.00
Vorderthal	1'962'131.00	2'447'218.00	485'087.00	78'440'634.00	108'230'636.00	29'790'002.00	136'797'095.00	28'566'459.00	58'356'461.00
Wangen (SZ)	15'769'229.00	18'905'357.00	3'136'128.00	741'629'864.00	934'054'379.00	192'424'515.00	1'302'835'482.00	368'781'103.00	561'205'618.00
Wollerau	31'842'806.00	41'063'754.00	9'220'948.00	1'715'769'149.00	2'160'264'784.00	444'495'635.00	3'223'580'840.00	1'063'316'056.00	1'507'811'691.00
TOTALZEILE	415'749'938.50	512'622'011.00	96'872'072.50	22'248'623'245.00	28'380'108'632.00	6'131'485'387.00	40'891'165'758.00	12'511'057'126.00	18'642'542'513.00

Stand per Ende August 2011