

Medienmitteilung

Finanzdepartement / Telefon 041 819 11 24 / Telefax 041 819 23 09 / E-Mail fd@sz.ch

Schwyz, 27. Oktober 2011



Einheitliche Bewertungsdaten für alle Liegenschaften Ergebnisse der generellen Neuschätzungen im Kanton Schwyz

(FD/i) Der Regierungsrat hat von den Ergebnissen der generellen Neuschätzungen der Liegenschaften im Kanton Schwyz Kenntnis genommen. Dank den Neuschätzungen liegen für alle Liegenschaften wieder einheitlich ermittelte, aktuelle Objekt- und Bewertungsdaten vor. Die über viele Jahre vorhandenen Bewertungsunterschiede wurden behoben. Die neuen Werte werden bei der Steuerveranlagung berücksichtigt. Sie dienen auch in anderen Bereichen staatlichen Handelns (z.B. öffentliche Leistungen) als aktualisierte Entscheidungsgrundlagen.

Auftrag des Kantonsrates

Der Kantonsrat hat am 21. April 2004 die Verordnung über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke und am 24. November 2004 die Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke verabschiedet. Damit erteilte er gleichzeitig auch den Auftrag zur Durchführung einer generellen Neuschätzung. Alle landwirtschaftlichen Gewerbe und Grundstücke sollten mit Wirkung für das Jahr 2004 und die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke mit Wirkung für das Jahr 2007 neu bewertet werden.

Durchführung

Mit der Durchführung der generellen Neuschätzungen wurde die Steuerverwaltung beauftragt. Zur Unterstützung zog sie die Abteilung Treuhand und Schätzungen des Schweizerischen Bauernverbandes bei. Für die nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften bildete die Steuerverwaltung nebenamtliche Schätzer aus.

Beide Projekte benötigten mehr Zeit als geplant und verursachten eine Kostenüberschreitung. Ursache war bei beiden Projekten hauptsächlich der zu Projektbeginn jeweils schwer bestimmbare Leistungsumfang (Anzahl Schätzobjekte) und der benötigte Zeitaufwand. Die Auswirkungen erst später vorliegender Liegenschaftenschätzungen auf die Steuerveranlagung konnte die Steuerverwaltung durch interne Massnahmen auffangen bzw. reduzieren. Ohne die bewilligten Mehrkosten von knapp 3.0 Mio. Franken hätten die Neuschätzungsaufträge nicht umgesetzt werden können.

Ergebnisse Landwirtschaft

Als Ergebnis der generellen Neuschätzung Landwirtschaft erhöhten sich die Vermögenssteuerwerte der landwirtschaftlichen Grundstücke im Vergleich zu den für das Jahr 2003 gültigen Werten insgesamt um 432.7 Mio. Franken (+57.7%) und die Eigenmietwerte um 1.9 Mio. Franken (+14.4%). Dank der Neuschätzung sind alle Grundstücke in der Landwirtschaftszone seither mit der korrekten Schätzungsmethode bewertet.

Die Auswirkung der generellen Neuschätzung auf landwirtschaftliche Gewerbe hielt sich erwartungsgemäss in Grenzen. Ein landwirtschaftliches Gewerbe liegt vor, wenn zur Bewirtschaftung mindestens

0.75 Standardarbeitskräfte benötigt werden. Diese Gewerbe, wie auch die dazugehörenden weiteren landwirtschaftlichen Grundstücke, werden ausschliesslich nach der landwirtschaftlichen Schätzungsmethode bewertet. Die Vermögenssteuerwerte erhöhten sich hier um rund 61.3 Mio. Franken (+12.7%), wogegen sich die Eigenmietwerte um 0.3 Mio. Franken (-3.7%) leicht reduzierten.

Ein deutlich stärkerer Wertzuwachs ist im Bereich der übrigen Landwirtschaft eingetreten. Bei Landwirtschaftsbetrieben und Grundstücken, die sich zwar ebenfalls in der Landwirtschaftszone befinden, bei denen aber kein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, werden die Wohngebäude zum Verkehrswert, d.h. nichtlandwirtschaftlich, und der Rest zum Ertragswert, d.h. landwirtschaftlich geschätzt. Als Ergebnis der Neuschätzung unterstehen 1090 Fälle nicht mehr der rein landwirtschaftlichen Bewertung. Die Vermögenssteuerwerte dieser übrigen landwirtschaftlichen Grundstücke erhöhten sich insgesamt um 371.4 Mio. Franken (+239.7%) und die Eigenmietwerte um 2.2 Mio. Franken (+51.2%).

Ergebnisse Nichtlandwirtschaft

Im Bereich Nichtlandwirtschaft wurden trotz der für das Jahr 2004 für viele Liegenschaften erfolgten prozentualen Anpassung der Vermögenssteuerwerte noch zusätzliche, bislang nicht geschätzte Wertanteile von rund 6.73 Mia. Franken festgestellt. Die prozentuale Anpassung vermochte die damalige zu tiefe Bewertung nicht annähernd zu beheben. Auch in Bezug auf die Grundeigentümer konnte damit keine Gleichbehandlung bzw. gleiche Bewertung erreicht werden. Die Unterschiede bei den weiterhin nicht erfassten Wertanteilen von 6.4% bis 54.6% blieben zu gross. Dadurch wurde der Grundsatz der Gleichbehandlung der Steuerpflichtigen verletzt.

Insgesamt erhöhten sich gegenüber den für das Jahr 2004 gültigen Werten die Vermögenssteuerwerte infolge der generellen Neuschätzung um 12.511 Mia. Franken (+44.1%) und die Eigenmietwerte um 98.8 Mio. Franken (+23.7%).

Auswirkungen

Im Hinblick auf die zu erwartenden Mehrerträge wurde mit der per 1. Januar 2007 in Kraft gesetzten Teilrevision des Steuergesetzes der Vermögenssteuersatz von 0.8 auf 0.5 Promille gesenkt. Die Neuschätzungswerte haben im weitem zur Folge, dass sich der Beitrag des Kantons Schwyz in den horizontalen Ressourcenausgleich pro Jahr um rund 4 Mio. Franken erhöht. Diese Erhöhung der Zahlung in den nationalen Finanzausgleich (NFA) ist direkte Folge der Umsetzung der Steuergesetzgebung.

Finanzdepartement des Kantons Schwyz

Auskunft: Vorsteher Steuerverwaltung, Markus Beeler, Telefon 041 819 23 04