Gesetz über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe (LSchätzG) [1]

(Vom 21. April 2004)

Der Kantonsrat des Kantons Schwyz,

gestützt auf §§ 22 Abs. 3 und 42 Abs. 3 des Steuergesetzes (StG)[2] vom 9. Februar 2000,

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 [3] Gegenstand und Geltungsbereich

[1] Nach diesem Gesetz werden Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert von landwirtschaftlichen Grundstücken und landwirtschaftlichen Gewerben ermittelt.
[2] Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, wenn es in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 fällt. Die Zuordnung in landwirtschaftliche Grundstücke und landwirtschaftliche Gewerbe erfolgt analog Art. 7 Abs. 1 BGBB oder Art. 5 Bst. a BGBB i.V.m. § 22 Abs. 2 des Gesetzes über die Landwirtschaft (LG) vom 26. November 2003. Vorbehalten bleibt § 42 Abs. 2 Satz 2 StG.

§ 2 [4] Verhältnis zum Steuergesetz und dessen übrigen Ausführungsbestimmungen

Soweit dieses Gesetz keine Regelung enthält, gelten die allgemeinen Vorschriften des Steuergesetzes und dessen übrige Ausführungsbestimmungen.

§ 3 Sprachliche Gleichstellung

Personenbezeichnungen beziehen sich in gleicher Weise auf Angehörige beider Geschlechter.

§ 4 Begriffsbestimmung

[1] Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gleichgestellt.
[2] Die Nutzniessung ist dem Eigentum gleichgestellt.

II. Grundlagen

§ 5 1. Schätzungsobjekte

Gegenstand der Schätzung bilden landwirtschaftliche Grundstücke und landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von § 42 Abs. 1 StG, welche unter das BGBB fallen und sich im Eigentum von natürlichen Personen und von nicht steuerbefreiten juristischen Personen im Sinne von § 81 StG befinden.

§ 6 [5] 2. Generelle Neuschätzung

[1] Der Kantonsrat beschliesst über die Vornahme einer generellen Neuschätzung gemäss §§ 22 Abs. 3 und 42 Abs. 3 StG. Massgebend für die Neuschätzung sind die Verhältnisse am 31. Dezember vor dem Beschluss.
[2] Die neuen Schätzungswerte finden erstmals in der dritten Steuerperiode nach dem Kantonsratsbeschluss Anwendung. Sie behalten bis zur nächsten generellen Neuschätzung Gültigkeit, sofern in der Zwischenzeit nicht eine individuelle Schätzung gemäss § 7 f. erfolgt.
[3] Auf die Neuschätzung wird verzichtet, wenn sich für das Grundstück oder das Gewerbe seit dem Kantonsratsbeschluss bis zur Anwendbarkeit der neuen generellen Schätzungswerte ein individueller Schätzungsgrund nach § 7 ergibt.

§ 7 3. Individuelle Schätzung
a) Voraussetzungen

[1] Individuelle Schätzungen von landwirtschaftlichen Grundstücken und landwirtschaftlichen Gewerben sind bei Bestandes-, Wert- und Nutzungsänderungen von Amtes wegen vorzunehmen.
[2] Bestandes-, Wert- und Nutzungsänderungen sind insbesondere:
– Umzonung.
– Parzellierung oder Vereinigung von Grundstücken.
– Neu-, Um-, Aus- und Anbaute oder Abbruch von Dauerbauten.
– Einräumung von wirtschaftlich wesentlichen Rechten und Lasten.
– Zweckänderung von Dauerbauten.
– Änderung der Betriebsgrösse einschliesslich des Pachtlandes.
[3] Erwirbt eine natürliche Person eine bisher nicht geschätzte landwirtschaftliche Liegenschaft, ist von Amtes wegen eine individuelle Schätzung vorzunehmen.
[4] Bei Um-, Aus- und Anbauten erfolgt eine individuelle Schätzung erst ab einer Bausumme von Fr. 200 000.--.

§ 8 b) Schätzungszeitpunkt

[1] Für die Ermittlung der Schätzungswerte sind die Verhältnisse bei Eintritt des Schätzungsgrundes massgebend.

2

[2] Bei baulichen Veränderungen gilt die Schätzung ab dem Zeitpunkt, wo die Arbeiten soweit fortgeschritten sind, dass eine Nutzung möglich ist, bei Neubauten spätestens ab Bezugstermin.

§ 9 4. Schätzungsumfang

Bei generellen Neuschätzungen und individuellen Schätzungen sind immer das ganze landwirtschaftliche Grundstück und alle zum landwirtschaftlichen Gewerbe gehörenden Grundstücke neu zu schätzen.

§ 10 5. Geltungsdauer

Schätzungen haben Gültigkeit bis zur nächsten generellen Neuschätzung oder individuellen Schätzung.

III. Eigenmietwert

§ 11 [6] Grundsatz

[1] Der landwirtschaftliche Eigenmietwert entspricht dem höchstzulässigen Pachtzins gemäss Art. 2 ff. der Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses vom 11. Februar 1987 (Pachtzinsverordnung)[7] und ist nach den Regeln der eidgenössischen Schätzungsanleitung (Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993, VBB)[8] festzulegen. Der Normalbedarf an Wohnraum gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 StG umfasst dabei jedoch die gesamte Betriebsleiterwohnung.
[2] Der nichtlandwirtschaftliche Eigenmietwert wird vollumfänglich nach nichtlandwirtschaftlichen Kriterien gemäss der jeweils gültigen kantonalen nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsanleitung festgelegt.

§ 12 [9] Betriebsleiterwohnung

Eigentümer, welche die landwirtschaftliche Liegenschaft mit der Absicht der regelmässigen Gewinnerzielung selber bewirtschaften und denen gemäss eidg. Schätzungsanleitung Normalbedarf an Wohnraum zusteht, haben Anspruch auf einen landwirtschaftlichen Eigenmietwert der gesamten Betriebsleiterwohnung, wenn

a) zur Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes mindestens die Standardarbeitskraft gemäss Art. 7 Abs. 1 BGBB oder Art. 5 Bst. a BGBB i.V.m. § 22 Abs. 2 LG nötig ist, oder
b) das Einkommen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit mindestens 20 % des gesamten Erwerbseinkommens von Ehemann und Ehefrau beträgt.

§ 13 Übriger Wohnraum

Der übrige Wohnraum ist vollumfänglich nach nichtlandwirtschaftlichen Kriterien gemäss der jeweils gültigen kantonalen nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsanleitung zu bewerten.

§ 14 [10] Anpassung des Eigenmietwertes

Der Eigenmietwert ist in folgenden Fällen auf der Wertbasis der letzten Schätzung an die veränderten Verhältnisse anzupassen:
a) sofern sich der Umfang des selbstgenutzten Wohnraums verändert, indem der Eigentümer einen grösseren oder kleineren Anteil davon oder einen anderen Bereich der Liegenschaft selber nutzt;
b) sofern die zur Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes benötigte Standardarbeitskraft oder das landwirtschaftliche Erwerbseinkommen sich verändert und damit der Anspruch auf einen landwirtschaftlichen Eigenmietwert der Betriebsleiterwohnung im Sinne von § 12 begründet wird oder wegfällt.

IV. Vermögenssteuerwert

§ 15 [11] Grundsatz

[1] Der Vermögenssteuerwert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke entspricht gemäss § 42 Abs. 2 StG dem Ertragswert. Dieser wird nach der eidgenössischen Schätzungsanleitung ermittelt.
[2] Eine landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke im Sinne von § 42 Abs. 2 StG liegt vor, wenn die Voraussetzungen eines landwirtschaftlichen Gewerbes erfüllt sind (Art. 7 BGBB sowie § 22 Abs. 2 LG).
[3] Der Vermögenssteuerwert nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetriebe entspricht dem Ertragswert aus nichtlandwirtschaftlicher Nutzung. Vorausgesetzt wird, dass diese nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe entweder unter Art 24b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG)[12] fallen oder vor dem 1. September 2000 entstanden sind und eine Raumplanungsbewilligung vorliegt. Für die übrigen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe und alle nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe ist der Verkehrswert gemäss der jeweils gültigen kantonalen nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsanleitung für den Vermögenssteuerwert massgebend.

§ 16 Landwirtschaftliche Gewerbe

Der Vermögenssteuerwert landwirtschaftlicher Gewerbe entspricht dem Ertragswert.

§ 17 Landwirtschaftliche Grundstücke

[1] Der Vermögenssteuerwert landwirtschaftlicher Grundstücke, welche zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, wird analog § 16 ermittelt.

[2] Der Vermögenssteuerwert landwirtschaftlicher Grundstücke, welche nicht unter Abs. 1 fallen, wird folgendermassen ermittelt:
– Land und Ökonomiegebäude zum Ertragswert
– Wohngebäude zum Verkehrswert gemäss der jeweils gültigen kantonalen nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsanleitung.

V. Organisation und Verfahren

§ 18 Augenschein

[1] Schätzungen werden auf Grund eines Augenscheins durch die kantonale Steuerverwaltung vorgenommen. Der Eigentümer wird in der Regel über den Zeitpunkt des Augenscheins mindestens zehn Tage im Voraus informiert.
[2] Ohne Augenschein erfolgen in der Regel individuelle Schätzungen zufolge Änderung der Grundstücksfläche oder nach Beseitigung einer Baute.

§ 19 Mitwirkung des Eigentümers

Der Eigentümer ist berechtigt und, sofern es die kantonale Steuerverwaltung verlangt, verpflichtet, der Schätzung beizuwohnen. Er ist dafür verantwortlich, dass das Grundstück ungehindert betreten werden kann. Er hat alle notwendigen Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für die Schätzung von Bedeutung sind.

§ 20 Eröffnung der Schätzungswerte

Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert werden dem Eigentümer in Form einer selbstständig anfechtbaren Verfügung eröffnet. Mit der Verfügung erhält der Eigentümer den Schätzungsbericht.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 21 Zeitpunkt der nächsten generellen Neuschätzung für Grundstücke, die aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen wurden

Ist die letzte Schätzung nach landwirtschaftlichen Kriterien erfolgt, so richtet sich der Zeitpunkt der nächsten generellen Neuschätzung nach dieser Schätzungsverordnung, auch wenn das Grundstück aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen worden ist.

§ 22 Eigenmietwert

Die Verweisung in §§ 11 und 13 beziehen sich auf das Schätzungsreglement über die steueramtliche Schätzung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken vom 1. Juli 1984, bis eine neue kantonale nichtlandwirtschaftliche Schätzungsanleitung in Kraft tritt, soweit das kantonale Steuergesetz keine abweichenden Bestimmungen enthält.

§ 23 Vermögenssteuerwert

Die Verweisungen in §§ 15 und 17 beziehen sich auf das Schätzungsreglement über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke vom 1. Juli 1984, bis eine neue kantonale nichtlandwirtschaftliche Schätzungsverordnung und Schätzungsanleitung in Kraft treten, soweit das kantonale Steuergesetz keine abweichenden Bestimmungen enthält.

§ 24 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden alle ihr widersprechenden Vorschriften aufgehoben, insbesondere §§ 13 und 14 der Verordnung über die steueramtliche Schätzung von Grundstücken vom 17. April 1984.[13]

§ 24a [14] Teilrevision 2021

[1] Es wird eine generelle Neuschätzung mit Wertbasis 31. Dezember 2017 durchgeführt.
[2] Die Schätzungswerte der generellen Neuschätzung finden erstmals in der Steuerperiode 2021 Anwendung, sofern vorher nicht eine individuelle Schätzung gemäss § 7 f. erfolgt.

§ 25 [15] Inkrafttreten und Veröffentlichung

[1] Dieses Gesetz unterliegt dem Referendum gemäss §§ 34 oder 35 der Kantonsverfassung.
[2] Es wird im Amtsblatt veröffentlicht und nach Inkrafttreten in die Gesetzsammlung aufgenommen.
[3] Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.[16]

[1] Dieses Gesetz wurde als dem fakultativen Referendum unterstehende Verordnung erlassen: GS 20 519 mit Änderungen vom 21. Oktober 2009 (Landwirtschaftsgesetz, GS 22-78a), vom 25. September 2013 (KRB Anpassung an neue Kantonsverfassung, GS 23-80h), vom 17. Dezember 2013 (RRB Anpassung an neue Kantonsverfassung, GS 23-97) und vom 16. Dezember 2020 (GS 26-38).
[2] SRSZ 172.200.
[3] Abs. 2 in der Fassung vom 21. Oktober 2009; Abs. 1 in der Fassung vom 25. September 2013.
[4] Fassung vom 25. September 2013.
[5] Abs. 1 bis 3 in der Fassung vom und Abs. 4 aufgehoben am 16. Dezember 2020.
[6] Abs. 1 in der Fassung vom 16. Dezember 2020.
[7] SR 221.213.221.
[8] SR 211.412.110.
[9] Bst. a in der Fassung vom 21. Oktober 2009.
[10] Bst. b in der Fassung vom 21. Oktober 2009.
[11] Abs. 2 in der Fassung vom 21. Oktober 2009.
[12] SR 700.
[13] SRSZ 172.113.

[14] Neu eingefügt am 16. Dezember 2020.

[15] Überschrift, Abs. 1, 2 und 3 in der Fassung vom 17. Dezember 2013.

[16] 1. Juli 2004 (Abl 2004 1117); Änderungen vom 21. Oktober 2009 am 1. Januar 2010 (Abl 2009 2870), vom 25. September 2013 am 1. Januar 2014 (Abl 2013 2851), vom 17. Dezember 2013 am 1. Januar 2014 (Abl 2013 2974) und vom 16. Dezember 2020 am 1. Januar 2021 (Abl 2021 914) in Kraft getreten.