

Mehr Gerechtigkeit bei den Steuerwerten der nicht-landwirtschaftlichen Liegenschaften

«Schwyzer Häuser werden nur zum halben Preis versteuert»

So lautete am 19.5.2020 eine Schlagzeile in der Lokalpresse nach der Veröffentlichung der Antwort auf die Interpellation I 42/19 *Sind die Steuerwerte der Liegenschaftsschätzungen noch aktuell?*

In seiner regierungsrätlichen Antwort vom 12. Mai 2020 führt der Regierungsrat aus, dass das Bundesgericht Vermögenssteuerwerte in einer Bandbreite von 70% - 100% akzeptiert, dieser Wert aber in über zwei Dritteln der Gemeinden im Kanton Schwyz unterschritten wird. Der Grund liegt darin, dass rund 75% der Liegenschaften nach wie vor auf der Wertbasis von 2004 (letzte generelle Neuschätzung mit Inkraftsetzung der Werte per 1.1.2007) bewertet sind. Die seither erfolgten Wertsteigerungen sind nicht berücksichtigt.

Eine Liegenschaft wird erst dann neu bewertet, wenn sie eine wesentliche Bestandes-, Wert- oder Nutzungsänderung erfahren hat. Solche Individuellen Neuschätzungsgründe sind z.B. Neubau, Umbau, Umzonung oder Zweckänderung. Bei den allermeisten Grundstücken bestand seit der letzten generellen Neuschätzung kein Grund für eine individuelle Neuschätzung, weshalb sie jetzt bundesrechtswidrig mit unter 70% besteuert werden.

Gemäss Tabelle in der regierungsrätlichen Antwort beträgt der Steuerwert im Verhältnis zum Marktwert bei Liegenschaften mit Wertbasis 2004 z.B. in der Gemeinde Wollerau lediglich 49.5%, in der Gemeinde Freienbach 48.6% und in der Gemeinde Küssnacht 54.5%.

In den Daten des Finanzdepartements sind Transaktionspreise bis 2019 berücksichtigt. Hinzu kommt die Wertsteigerung von Liegenschaften in den letzten zwei Jahren.

Die aktuelle Situation ist dreifach ungerecht.

1. Zeitpunkt der Schätzung: Während neu erstellte Bauten zu einem aktuellen Wert bewertet werden, behalten bestehende Bauten ihre alten (nicht mehr aktuellen) Werte. Benachteiligt sind: Eigentümerinnen und Eigentümer von Neubauten, z.B. junge Familien.
2. Ort der Immobilie: Liegenschaften in Muotathal oder Vorderthal werden bundesrechtskonform mit über 70% des Verkehrswerts besteuert; Liegenschaften in Freienbach oder Wollerau mit unter 50%. Benachteiligt sind: Eigentümerinnen und Eigentümer in ländlichen Gemeinden.
3. Art des Vermögens: Liegenschaften werden bis 50% rabattiert. Alle anderen Vermögenskategorien (Sparkonti, Wertschriften) werden zu 100% versteuert. Benachteiligt sind: Alle, die keine Wohnliegenschaft(en) haben.

Mit diesem Postulat fordern wir den RR auf, in einem Bericht aufzuzeigen, wie die bundesrechtswidrige Praxis behoben und die Bewertung der Liegenschaften allenfalls entpolitisiert bzw. automatisiert werden könnte. Hilfreich wäre auch eine Übersicht, wie andere Kantone das Problem lösen.

Besten Dank für die Aufnahme unseres Anliegens.



Guy Tomaschett

SP Freienbach



Michael Spirig

glp Schübelbach



Bernhard Diethelm

SVP Vorderthal



Paul Schnüriger

Die Mitte Rothenthurm



Arno Soler

FDP Altendorf