

Sind die Steuerwerte der Liegenschaftsschätzungen noch aktuell?


Dieses Jahr startete der Regierungsrat eine Neuschätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke und Gewerbe und begründete es damit, dass sich deren Schätzwerte um mehr als 20% veränderten. Zu den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken, deren Schätzwerte sich seit der letzten Neuschätzung noch viel stärker veränderten, hat der Regierungsrat bis heute keine Stellung bezogen. Bereits in der Antwort auf die Interpellation 4/14 vom 23. April 2014 bestätigte der Regierungsrat, dass in mehr als der Hälfte der ausgewerteten Gemeinden die Vermögenssteuerwerte weniger als 70 % der erzielten Verkaufspreise entsprachen, in Wollerau sogar weniger als 50 %. Heute sind die Bewertungen der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaftsschätzungen im Kanton Schwyz noch weniger aktuell als im 2014. Viele Schätzwerte erfüllen folglich die steuergesetzlichen Vorgaben schon längst nicht mehr!

Die Besteuerung von Liegenschaften ist im kantonalen Steuergesetz wie auch im Steuerharmonisierungsgesetz des Bundes klar geregelt. Diese gesetzlichen Vorgaben lassen keinen Spielraum: Wohneigentum muss bei der Vermögenssteuer vollumgänglich zum Verkehrswert angerechnet werden. Dies hat auch das Bundesgericht in der Vergangenheit mehr als einmal festgehalten. Ein genereller Abschlag ist sowohl nach dem Steuerharmonisierungsgesetz wie auch nach dem Gebot der Rechtsgleichheit im Steuerrecht unzulässig. Wer sein Vermögen auf einer Bank angelegt hat, muss dieses auch zu 100 Prozent bei der Vermögenssteuer anrechnen lassen. Eine Rechtungleichheit bei der Besteuerung gilt es wenn immer möglich zu vermeiden.

Wir bitten darum den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Welche Differenzen ergeben sich, wenn die am Markt erzielten Verkaufspreise mit den Steuerwerten dieser Liegenschaften verglichen werden? Wir bitten um eine Auflistung über die letzten drei Jahre mit den folgenden Unterscheidungskriterien: Aufteilung auf Gemeinden, unterschiedliche Mietpreisniveaus, Neu- und Altbauten sowie Art der Objekte (EFH, MFH, STWE, Gewerbebauten).**
- 2. Alle neuen, nach dem 1. Januar 2007 erstellten Liegenschaften haben eine aktuellere und darum auch höhere Gebäudeschätzung. Es besteht also eine Bevorteilung von Hauseigentümer_innen mit einer älteren und nicht mehr aktuellen Liegenschaftsschätzung gegenüber Hauseigentümer_innen mit neuen Liegenschaften und auch gegenüber Steuerpflichtigen ohne Grundeigentum, welche ihre Wertschriften immer zum aktuellen Verkehrswert versteuern. Wie hoch schätzt der Regierungsrat die Gefahr, dass jemand gegen diese Rechtungleichheit klagt und diese Person Recht bekommen würde?**
- 3. In der Antwort auf die Interpellation 4/ 14 stellte der Regierungsrat in Aussicht, dass aufgrund der grossen Differenzen zwischen Vermögenssteuerwerten und Verkaufspreisen eine Überprüfung der Liegenschaftswerte in das nächste Regierungsprogramm aufzunehmen sei. Trotz der inzwischen noch grösseren Differenzen und trotz einer Neuschätzung bei den landwirtschaftlichen Grundstücken, hat der Regierungsrat bis heute nichts unternommen. Wie gedenkt der Regierungsrat die massiven Unterschiede zu beheben und Rechtsgleichheit zu schaffen sowie wieder die Vorgaben des Steuerharmonisierungsgesetzes einzuhalten?**
- 4. Ab welchem Missverhältnis zwischen den Grundstücken mit Alt- und Neuschätzungen bzw. zwischen Schätzwerten und Verkehrswerten wird der Regierungsrat aktiv? In welchem Zeitraum wird der Regierungsrat eine Anpassung der Liegenschaftsschätzungen vornehmen, um die Rechtsgleichheit zwischen allen Steuerpflichtigen wiederherzustellen? Plant der Regierungsrat eine kostengünstige prozentuale Erhöhung der Schätzwerte oder eine generelle Neuschätzung wie bei den landwirtschaftlichen Grundstücken?**
- 5. Das Bundesgericht beurteilte 2005 die Liegenschaftsschätzungen im Kanton Schwyz schon einmal. Im Entscheid vom 20.4.2005 (2P.233/2004) steht wörtlich, dass der Regierungsrat verpflichtet ist zugunsten des korrekten Vollzugs des StHG zu handeln, sollte der (säumige) kantonale Gesetzgeber dies nicht tun. Er sei aufgrund von Bundesrecht zum Erlass vorläufiger Vorschriften ermächtigt und verpflichtet. Wann sieht sich die Regierung in der Pflicht, diese klaren Vorgaben zu erfüllen?**

KR Andreas Marty, Arth



KR Guy Tomaschett, Freienbach

