

Sind die Steuerwerte der Liegenschaftsschätzungen noch aktuell?

Alle nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton Schwyz sind per 1. Januar 2007 mit Wertbasis 31. Dezember 2004 neu geschätzt worden. Im Hinblick auf die neuen Liegenschaftswerte wurde damals auch der Vermögenssteuersatz von 0.8 auf 0.5 Promille gesenkt. In der Folge mussten die meisten HauseigentümerInnen trotz den höheren Schätzungswerten ihrer Liegenschaften nicht mehr Vermögenssteuer bezahlen als vor der Neuschätzung.

In vielen Schwyzer Gemeinden sind die Preise für Wohneigentum seit der letzten Schätzung erneut stark angestiegen. Unser Kanton gehört diesbezüglich zu den grössten Boomregionen der Schweiz. Ende Januar 2014 konnte aus den Medien entnommen werden, dass gemäss einer Erhebung des unabhängigen Beratungsunternehmens Wüest & Partner die Preise für Eigentumswohnungen in der Ausserschwyz von 2003 – 2013 ein durchschnittliches Plus von 94 % erreichten, in der Innerschwyz 76 % und im Raum Einsiedeln ein solches von 70 %. Der massive Wertzuwachs bei Grundstücken lässt sich auch an den hohen Erträgen bei den Grundstückgewinnsteuern ablesen. Angesichts dieses enormen Wertzuwachses sind die Bewertungen der steueramtlichen Liegenschaftsschätzungen im Kanton Schwyz nicht mehr aktuell.

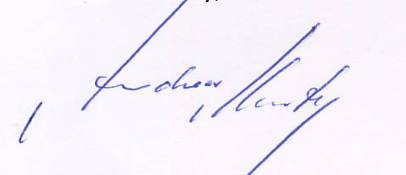
Die Besteuerung von Liegenschaften ist im kantonalen Steuergesetz wie auch im Steuerharmonisierungsgesetz des Bundes klar geregelt. Diese gesetzlichen Vorgaben lassen keinen Spielraum: Wohneigentum muss bei der Vermögenssteuer vollumgänglich zum Verkehrswert angerechnet werden. Dies hat auch das Bundesgericht 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 sich dieses auch zu 100 Prozent bei der Vermögenssteuer anrechnen lassen. Eine Rechtsungleichheit 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 nach dem 1. Januar 2007 erstellten Liegenschaften haben eine aktuellere und darum auch höhere Gebäudeschätzung. Es besteht also die Gefahr, dass HauseigentümerInnen mit einer älteren und nicht mehr aktuellen Liegenschaftsschätzung bevorteilt werden gegenüber HauseigentümerInnen mit neuen Liegenschaften und auch gegenüber Steuerpflichtigen ohne Grundeigentum, welche ihre Wertschriften immer zum aktuellen Verkehrswert versteuern. Wie hoch schätzt der Regierungsrat die Gefahr ein, dass sich Steuerpflichtige mit Beschwerden gegen die Ungleichbehandlung bei der Besteuerung ihrer Vermögenswerten zur Wehr setzen werden?
3. 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 prozentuale Erhöhung der Schätzungswerte oder eine Neuschätzung?
4. Welchen Anteil vom gesamten in unserem Kanton versteuerten Reinvermögen machen die Vermögenssteuerwerte der privaten Immobilien aus (Nettowert, nach Abzug der Hypothekarschulden)?

Für die Beantwortung unserer Fragen bedanken wir uns.

KR Andreas Marty, Arth



KR Karin Schwiter, Lachen

