

Anhang Schätzungsanleitung

Teil III, schätzungstechnische Grundlagen

Kapitel 9: Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

1. Eidgenössische Steuern

Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) vom 14. Dezember 1990

(Auszug; SR 642.14)

Art. 7 Grundsatz

¹ Der Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, insbesondere solche aus unselbständiger und selbständiger Erwerbstätigkeit, aus Vermögensertrag, eingeschlossen die Eigennutzung von Grundstücken, aus Vorsorgeeinrichtungen sowie aus Leibrenten.

Art. 13 Steuerobjekt

¹ Der Vermögenssteuer unterliegt das gesamte Reinvermögen.

² Nutzniessungsvermögen wird dem Nutzniesser zugerechnet.

³ Bei Anteilen an Anlagefonds (Art. 20 Abs. 1 zweiter Satz) ist die Wertdifferenz zwischen den Gesamtaktiven des Anlagefonds und dessen direktem Grundbesitz steuerbar.

⁴ Hausrat und persönliche Gebrauchsgegenstände werden nicht besteuert.

Art. 14 Bewertung

¹ Das Vermögen wird zum Verkehrswert bewertet. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden.

² Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden zum Ertragswert bewertet. Das kantonale Recht kann bestimmen, dass bei der Bewertung der Verkehrswert mitberücksichtigt wird oder im Falle der Veräusserung oder Aufgabe der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes eine Nachbesteuerung für die Differenz zwischen Ertrags- und Verkehrswert erfolgt. Die Nachbesteuerung darf für höchstens 20 Jahre erfolgen.

³ Immaterielle Güter und bewegliches Vermögen (ausgenommen Wertschriften), die zum Geschäftsvermögen des Steuerpflichtigen gehören, werden zu dem für die Einkommenssteuer massgeblichen Wert bewertet.

2. Kantonale Steuern

2.1 Steuergesetz vom 9. Februar 2000

(Auszug; SRSZ 172.200)

§ 22

(Erträge aus unbeweglichem Vermögen)

¹ Steuerbar sind alle Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere:

- a) alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutznutzung oder sonstiger Nutzung;
- b) der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die den Steuerpflichtigen auf Grund von Eigentum oder unentgeltlicher Nutzungsrechte für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen;
- c) Einkünfte aus Baurechtsverträgen mit Ausnahme der Einmalentschädigungen für Bauten;
- d) Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens, soweit die Ausbeutung nicht zu einem unter den Gestehungskosten liegenden Verkehrswert führt.

² Die Eigenmietwerte werden mit dem Ziel festgelegt, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse 65 Prozent des Marktmietwertes zu erfassen. Der Eigenmietwert für den landwirtschaftlichen Normalbedarf an Wohnraum wird landwirtschaftlich bewertet. Einer dauerhaften Unternutzung wird auf Antrag Rechnung getragen.

³ Der Kantonsrat legt in einer Verordnung die wesentlichen Schätzungsgrundlagen fest, ordnet das Verfahren und beschliesst über Zeitpunkt und Ausmass von allgemeinen und periodischen Anpassungen. Verordnung und Beschlüsse unterliegen nach Massgabe von § 31 der Kantonsverfassung der Volksabstimmung.

§ 41

2. Bewertung

a) Grundsatz

¹ Soweit die nachfolgenden Bestimmungen nicht etwas anderes vorsehen, wird das Vermögen zum Verkehrswert bewertet. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden.

² Der Regierungsrat regelt die Bewertungsgrundsätze und das Verfahren. Vorbehalten bleibt § 42 Abs. 3.

§ 42

b) Grundstücke

¹ Als Grundstücke gelten die Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechte, die Bergwerke, die Miteigentumsanteile an Grundstücken, die mit den Grundstücken fest verbundenen Sachen und Rechte sowie Bauten und Anlagen auf fremdem Boden.

² Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet. Unüberbaute Grundstücke in der Bauzone werden ungeachtet einer allfälligen landwirtschaftlichen Nutzung unter Berücksichtigung ihres Erschliessungszustandes besteuert.

³ Der Kantonsrat legt in einer Verordnung die wesentlichen Schätzungsgrundlagen fest, ordnet das Verfahren und beschliesst über Zeitpunkt und Ausmass von allgemeinen und perio-

dischen Anpassungen. Verordnung und Beschlüsse unterliegen nach Massgabe von § 31 der Kantonsverfassung der Volksabstimmung.

§ 155

1. Schätzung des Grundeigentums

¹ Die kantonale Steuerverwaltung legt die Eigenmietwerte (§ 22) und die Vermögenssteuerwerte von Grundstücken (§ 42) in Form selbstständig anfechtbarer Verfügungen fest.

² Die verfükten Werte gelten bis zu einer neuen Schätzung unverändert.

§ 238

d) Schätzung des Grundeigentums

Die nach den Vorschriften des alten Steuergesetzes festgelegten Steuerwerte für das unbewegliche Vermögen und die Eigenmietwerte gelten weiter bis zur nächsten allgemeinen oder individuellen Anpassung. Eigenmietwerte, welche auf dem Mietpreinsniveau vom 1. Januar 1993 beruhen, werden um 30 Prozent und Eigenmietwerte, welche per 1. Januar 1995 prozentual erhöht wurden oder auf dem Mietpreinsniveau per 1. Mai 1991 beruhen, werden um 10 Prozent ermässigt.

2.2 Schätzungsverordnung

(SRSZ 172.113)

Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke¹

(Vom 24. November 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 1. Gegenstand und Geltungsbereich

¹ Nach dieser Verordnung werden Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ermittelt.

² Als nichtlandwirtschaftlich gilt ein Grundstück, wenn es nicht in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)³ fällt. Vorbehalten bleibt § 42 Abs. 2 Satz 2 StG.

§ 2 2. Verhältnis zum Steuergesetz und dessen übrigen Ausführungsbestimmungen

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

§ 3 3. Sprachliche Gleichstellung

Personenbezeichnungen beziehen sich in gleicher Weise auf Angehörige beider Geschlechter.

§ 4 4. Begriffsbestimmung

Die Nutzniessung ist dem Eigentum und die Pacht der Miete gleichgestellt.

II. Grundlagen

§ 5 1. Schätzungsobjekte

Gegenstand der Schätzung bilden Grundstücke im Sinne von § 42 Abs. 1 StG im Eigentum von natürlichen Personen und von nicht steuerbefreiten juristischen Personen im Sinne von § 81 StG.

§ 6 2. Generelle Neuschätzung

¹ Eine generelle Neuschätzung aller Schätzungsobjekte wird mit Wertbasis 31. Dezember 2004 vorgenommen.

² Die Neuschätzungen finden erstmals auf die Steuerperiode 2007 Anwendung und behalten bis zur nächsten generellen Neuschätzung Gültigkeit, sofern in der Zwischenzeit nicht eine individuelle Schätzung gemäss § 8 f. erfolgt.

³ Auf die Bewertung eines Grundstückes im Rahmen der generellen Neuschätzung wird verzichtet, wenn in der Zeit vom 31. Dezember 2004 bis 31. Dezember 2007 eine individuelle Schätzung des ganzen Grundstückes erfolgt ist.

§ 7 3. Individuelle Schätzung a) Voraussetzungen

¹ Individuelle Schätzungen von einzelnen Grundstücken sind bei wesentlicher 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 Anbauten oder Abbruch von Dauerbauten;
- Begründung oder Aufhebung von Baurechten und Stockwerkeigentum;
- Einräumung von wirtschaftlich wesentlichen Rechten und Lasten;
- Zweckänderung von Dauerbauten;
- Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien und Rekultivierungen.

³ Erwirbt eine natürliche Person eine bisher nicht geschätzte 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 Bei baulichen Veränderungen gilt die Schätzung ab dem Zeitpunkt, in welchem die Arbeiten soweit fortgeschritten sind, dass eine Nutzung möglich ist, bei Neubauten spätestens ab Bezugstermin.

§ 9 4. Schätzungsumfang

Bei generellen Neuschätzungen ist immer das ganze Grundstück neu zu schätzen. Bei individuellen Schätzungen sind nur die veränderten Liegenschaftsteile neu zu schätzen, soweit diese von der übrigen Liegenschaft schätzungstechnisch getrennt bewertet werden können.

§ 10 5. Geltungsdauer

Schätzungen haben Gültigkeit bis zur nächsten generellen oder individuellen Schätzung.

III. Eigenmietwert

§ 11 1. Grundsatz

¹ Zielgrösse zur Festsetzung des Eigenmietwertes bei selbstgenutztem Wohneigentum ist 65 Prozent des Marktmietwertes.

² Bei geschäftlicher Nutzung der Grundstücke beträgt der Mietwert 100 Prozent des Marktmietwertes.

³ Bei Grundstücken im Baurecht erfolgt die Schätzung gemäss Abs. 1.

⁴ Verändert sich der selbstgenutzte Wohnraum, indem der Eigentümer einen grösseren oder kleineren Anteil davon oder einen anderen Bereich der Liegenschaft selber nutzt, sind die Werte auf der Wertbasis der letzten Schätzung an die veränderten Verhältnisse anzupassen.

§ 12 2. Berechnung

¹ Der Marktmietwert ist der im freien Handel erzielbare Mietzins. Zur Berechnung des Marktmietwertes wird für die Ortschaften gemäss Anhang ein Mietpreinsniveau festgelegt.

² Das Mietpreisniveau bestimmt sich aus den ortsweise repräsentativ ermittelten Mietzinsen. Die Mietzinsen sind hierzu auf Normmietwerte umzurechnen. Beurteilungskriterien sind dabei wirtschaftliches Alter (Zeitwert), Bauweise, Wohnlage, Ausbau, Anordnung und Heizungsart. Der Durchschnitt der Normmietwerte ergibt das Mietpreisniveau in Franken pro Raumeinheit und pro Jahr.

³ Im Einzelfall ermittelt sich der massgebende Marktmietwert auf Grund des örtlichen Mietpreisniveaus unter Berücksichtigung der individuellen Wohnsituation und der Beurteilungskriterien gemäss Abs. 2.

⁴ Das örtliche Mietpreisniveau wird von der Steuerverwaltung festgelegt und jährlich aktualisiert.

⁵ Im Rechtsmittelverfahren kann der Steuerpflichtige eine nachvollziehbare Begründung über die Ermittlung des aktuellen örtlichen Mietpreisniveaus verlangen.

IV. Vermögenssteuerwert

§ 13 1. Grundsatz

¹ Als Vermögenssteuerwert gilt der Verkehrswert.

² Die Berechnung des Vermögenssteuerwertes erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen sowie auf Grund der Schätzungsanleitung.

§ 14 2. Verkehrswert

¹ Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis. Er wird in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt.

² Das Verhältnis von Real- und Ertragswert bestimmt sich durch den Gewichtungskoeffizienten. Der Realwert wird mit dem Koeffizient Eins gewichtet. Der Gewichtungsspielraum für den Ertragswert liegt zwischen 0.0 und 5.0 und richtet sich nach Art, Nutzung und Marktgängigkeit des Objektes. In der Regel ist der Gewichtungskoeffizient des Ertragswertes bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum tief, bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern hoch anzusetzen.

³ Der Ertragswert für unüberbaute Grundstücke wird mit dem Koeffizient 0.0, der Ertragswert für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumseinheiten mit dem Koeffizient von mindestens 0.3 und der Ertragswert für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser mit dem Koeffizient von mindestens 3.0 gewichtet.

§ 15 3. Realwert

¹ Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert der Bauten, den Umgebungs- und Baunebenkosten und dem Landwert.

² Der Zeitwert eines Gebäudes entspricht dem um die Wertminderung (technische und wirtschaftliche Alterung) reduzierten Neuwert.

³ Als Landwert gilt bei allen Grundstücken der Verkehrswert von unüberbautem Boden.

§ 16 4. Ertragswert

¹ Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten jährlich erzielbaren Mietzins ohne Nebenkosten.

² Für generelle Neuschätzungen mit Wertbasis 31. Dezember 2004 setzt sich der Kapitalisierungszinssatz zusammen aus dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der Jahre 1999 bis 2004 für variable erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank und einem Zuschlag für Bewirtschaftungskosten.

³ Für individuelle Schätzungen setzt sich der Kapitalisierungszinssatz zusammen aus dem gewichteten durchschnittlichen Zinssatz der letzten fünf Jahre für variable erste Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank am 1. Januar des Schätzungsjahres und einem Zuschlag für Bewirtschaftungskosten.

⁴ Der Kapitalisierungssatz beträgt für Einfamilienhäuser mindestens 5.4 Prozent, für Mehrfamilienhäuser mindestens 6.0 Prozent und für Geschäftshäuser, Gewerbebauten und Industriegebäude mindestens 6.0 Prozent.

⁵ Bewirtschaftungskosten sind insbesondere Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Risiko für Mietzinsausfälle und Rückstellungen.

V. Organisation und Verfahren

§ 17 1. 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.

§ 18 2. 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.

§ 19 3. Eröffnung der Schätzungswerte

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

§ 20 4. Ausführungsbestimmungen

Der Regierungsrat erlässt die Ausführungsbestimmungen in einer Schätzungsanleitung. Dabei berücksichtigt er die Richtlinien des jeweils gültigen Schätzerhandbuches der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückerbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer / Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder (SVKG und SEK/SVIT).

VI. Schlussbestimmungen

§ 21 1. Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden alle ihr widersprechenden Vorschriften aufgehoben, insbesondere die Verordnung über die steueramtliche Schätzung von Grundstücken vom 17. April 1984.⁴

§ 22 2. Inkrafttreten und Veröffentlichung

¹ Diese Verordnung wird dem fakultativen Referendum gemäss § 31 Abs. 1 der Kantonsverfassung unterstellt.

² Sie wird im Amtsblatt veröffentlicht und nach Inkrafttreten in die Gesetzssammlung aufgenommen.

³ Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Im Namen des Kantonsrates
Der Präsident: Dr. Martin Michel
Die Protokollführerin: Margrit Gschwend

Anhang

Ortschaften für die Festlegung des örtlichen Mietpreisniveaus gemäss § 12 Abs. 1

<u>Ortschaft</u>	<u>Ortschaft</u>	<u>Ortschaft</u>
Alpthal	Illgau	Rothenthurm
Altendorf	Immensee	Sattel
Arth	Ingenbohl	Schindellegi
Bäch	Innerthal	Schübelbach
Bennau	Küssnacht	Schwyz
Biberbrugg	Lachen	Seewen
Brunnen	Lauerz	Siebnen
Buttikon	Merlischachen	Steinen
Egg	Morschach	Steinerberg
Einsiedeln	Muotathal	Stoos
Euthal	Nuolen	Studen
Feusisberg	Oberarth	Trachslau
Freienbach	Oberiberg	Tuggen
Galgenen	Pfäffikon	Unteriberg
Gersau	Reichenburg	Vorderthal
Goldau	Rickenbach	Wangen
Gross	Ried	Wilten
Ibach	Riemenstalden	Willerzell
		Wollerau

¹ SRSZ 172.113.

² SRSZ 172.200.

³ SR 211.412.11.

⁴ GS 17-493.