
Schätzungsanleitung für die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke (Schätzungsanleitung)

(Vom 24. August 2005)

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz,

gestützt auf § 20 der Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke vom 24. November 2004 (SchätzV),¹

erlässt folgende Schätzungsanleitung:

I. Allgemeines

- 1 Grundlage für die schätzungstechnischen Bestimmungen im Anhang (Teil III) bilden die Richtlinien des jeweils gültigen Schätzerhandbuches der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer / Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder (SVKG und SEK/SVIT). Der Regierungsrat bestimmt Zeitpunkt und Umfang einer allfälligen Anpassung an die Richtlinien eines neuen Schätzerhandbuches der SVKG und SEK/SVIT.
- 2 Abweichend von diesen Richtlinien werden für die Steuerwertermittlung gemäss Beschluss des Kantonsrates Mindestansätze für die Gewichtung des Ertragswertes zur Verkehrswertberechnung (§ 14 SchätzV) und für den Kapitalisierungssatz zur Ertragswertermittlung (§ 16 SchätzV) festgelegt.

II. Ausführungen zu einzelnen Bestimmungen der SchätzV

§ 6 Generelle Neuschätzung

- 3 Bei Grundstücken, welche mit Wertgültigkeit zwischen 1. Januar 2005 und 31. Dezember 2007 individuell geschätzt werden, kann auf eine Schätzung im Rahmen der generellen Neuschätzung verzichtet werden. Für diese individuellen Schätzungen gilt die Wertbasis per 31. Dezember 2004.
- 4 Davon ausgenommen sind individuelle Schätzungen gemäss § 9 Satz 2 SchätzV, wonach nur die veränderten Liegenschaftsteile neu zu schätzen sind, soweit diese von der übrigen Liegenschaft schätzungstechnisch getrennt bewertet werden können. Bei diesen Schätzungen ist auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Anpassung eine individuelle Schätzung auf der Wertbasis der bestehenden Schätzung unter Berücksichtigung der erforderlichen prozentualen Anpassung vorzunehmen. Gleichzeitig ist mit Wertbasis 31. Dezember 2004 eine generelle Neuschätzung des ganzen Grundstückes zu erstellen, welche Gültigkeit ab Steuerperiode 2007 hat.

§ 7 Individuelle Schätzung a) Voraussetzungen

- 5 Individuelle Schätzungen sind ab 1. Januar 2005 gemäss SchätzV vorzunehmen. Grundlage bildet die Wertbasis per 31. Dezember des Jahres vor der Schätzung.

-
- 6 Individuelle Schätzungen sind insbesondere vorzunehmen bei jeder:
 - Umzonung;
 - Parzellierung oder Vereinigung von Grundstücken, wobei immer alle Parzellen neu geschätzt werden;
 - Neubauten und Abbruch von Dauerbauten;
 - Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baurechten und Stockwerkeigentum;
 - Einräumung von wirtschaftlichen Rechten und Lasten;
 - Zweckänderung von Dauerbauten, wie z.B. Umnutzung eines Einfamilienhauses in ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus oder von Gewerbebauten in Wohnbauten;
 - Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien und Rekultivierungen.

 - 7 Auf eine individuelle Schätzung wird insbesondere verzichtet bei:
 - Grenzbereinigungen bis 100 m²;
 - Begründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten betreffend Wegrechten, Einfriedungen und Pflanzungen, Quellen und Brunnen, Leitungen und Kanälen, Gewässernutzungen, Bezugsrechten und Lieferungspflichten, Erstellungs- und Unterhaltspflichten;
 - Umnutzung von Gewerbebauten in eine zur bestehenden Nutzung ähnliche Branche oder Betriebsart.

 - 8 Bei Um-, Aus- und Anbauten erfolgt eine individuelle Schätzung erst ab einer Bausumme von Fr. 200 000.--. Wird innerhalb von fünf Jahren die Gesamtbausumme von Fr. 200 000.-- erreicht, ist ebenfalls eine individuelle Schätzung vorzunehmen. Grundlage bildet die Wertbasis per 31. Dezember des Jahres vor der Fertigstellung der letzten Baute/Anlage. Für die Ermittlung der Summe von Fr. 200 000.-- wird nicht zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen unterschieden.

§ 9 Schätzungsumfang

- 9 Soweit veränderte Liegenschaftsteile von der übrigen Liegenschaft schätzungstechnisch getrennt bewertet werden können, sind nur die veränderten Liegenschaftsteile neu zu schätzen. Grundlage bildet die Wertbasis der bestehenden Schätzung.

- 10 Schätzungstechnisch getrennt bewertet werden nachträglich erstellte Gebäude und Anlagen, bei welchen zusätzliche Nutzflächen und Volumen für sich eine Einheit bilden und die Schätzungswerte (Mietwert und Vermögenssteuerwert) deshalb separat ermittelt werden können. Dazu gehören insbesondere:
 - Garage;
 - Aussenschwimmbad;
 - Gartenhaus;
 - Tennisplatz;
 - Lagerschuppen;
 - Geräteschuppen.

-
- 11 Schätzungstechnisch nicht trennbar und deshalb als ganzes Grundstück zu schätzen sind nachträglich erstellte Räumlichkeiten und Anlagen, bei welchen die bestehenden Nutzflächen von Wohnungen, Gewerbe- und Geschäftsräumen ergänzt oder erweitert werden und/oder das Volumen des Gebäudes verändert wird. Dazu gehören insbesondere:
- Um- und Ausbauten;
 - Dachaufstockungen;
 - Unterkellerungen.

§ 11 Eigenmietwert: Grundsatz

- 12 Der Eigenmietwert umfasst selbstbewohnte oder auf andere Art selbstgenutzte Wohnungen, Gebäude und Anlagen. Dazu gehören insbesondere:
- Haus, Wohnung;
 - Garage, Einstell- und Abstellplatz;
 - Hobby-/Bastelraum;
 - Fitnessraum;
 - Lagerraum;
 - Sauna;
 - Schwimmbad;
 - Tennisplatz;
 - Lagerschuppen;
 - Pferdestall für Privat-/Hobbygebrauch;
 - Bootsplatz;
 - Sportanlage (Tennis, Fitness).

§ 12 Eigenmietwert: Berechnung

- 13 Die jährliche Ermittlung des Mietpreinsniveaus durch die Steuerverwaltung erfolgt nach folgenden Grundsätzen:
- 14 Pro Gemeinde/Ortschaft gemäss Anhang SchätzV sind 10 Prozent der mit letzter Volkszählung ermittelten Mietobjekte durch einen Augenschein zu erfassen und jedes Jahr auf Grund der effektiv bezahlten Mietzinsen zu bewerten. Die Volkszählung erfasst nur Mietobjekte pro Gemeinde. Befinden sich mehrere Ortschaften in einer Gemeinde, werden die Mietobjekte dieser Gemeinde im Verhältnis der Haushaltungen pro Ortschaft aufgeteilt.
- 15 Die Mietobjekte werden gleichmässig über die ganze Ortschaft verteilt ausgewählt. Dabei ist auf eine gute Durchmischung der Objektart (Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentumseinheiten) und Objektgrösse (3.0 bis 5.5 Zimmerwohnungen) zu achten.
- 16 In Ortschaften, wo keine genügend grosse Anzahl an vermieteten Objekten vorhanden ist, werden Werte anderer Ortschaften im Kanton herangezogen. Diese Ortschaften müssen im gleichen oder einem ähnlichen Wirtschaftsraum liegen.

-
- 17 Die Steuerverwaltung legt das Mietpreisniveau fest und publiziert es im Amtsblatt.

§ 14 Verkehrswert

- 18 Der Gewichtungskoeffizient gemäss Tabellen 22 und 24 im Anhang (Teil III, Kapitel 5) ist auf die Mindestkoeffizienten gemäss Kantonsratsbeschluss anzupassen. Der Ertragswert für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumseinheiten wird mit dem Koeffizient von mindestens 0.3 und der Ertragswert für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser mit dem Koeffizient von mindestens 3.0 gewichtet. Dies ergibt folgende Gewichtungsspielräume:

19	Gewichtung Tabelle 22/24	Gewichtung mit Mindestkoeffizient gemäss Kantonsrats- beschluss
Einfamilienhäuser	0.1 - 0.5	0.3 - 0.5
Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäuser	0.5 - 2.0	3.0
Fünf- und Sechsfamilienhäuser	1.0 - 2.0	3.0
Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohnungen	2.0 - 4.0	3.0 - 4.0
Geschäftshäuser	2.0 - 4.0	3.0 - 4.0
Gewerbebauten	2.0 - 4.0	3.0 - 4.0
Restaurationsbetriebe	2.0 - 5.0	3.0 - 5.0
Hotellerie/Gasthäuser	2.0 - 5.0	3.0 - 5.0

§ 16 Ertragswert

- 20 Der Kapitalisierungssatz beträgt gemäss Beschluss des Kantonsrates für Einfamilienhäuser mindestens 5.4 % und für Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbebauten und Industriegebäude mindestens 6.0 %.
- 21 Der Kapitalisierungssatz setzt sich wie folgt zusammen:
- gewichteter durchschnittlicher Zinssatz der letzten fünf Jahre für erste variable Hypotheken der Schwyzer Kantonalbank (Hypothekarzinssatz).
 - Bewirtschaftungskosten gemäss Tabellen 21 und 23 im Anhang (Teil III, Kapitel 5);
 - allfälliger Zuschlag gemäss Kantonsratsbeschluss.
- 22 Auf einen Zuschlag gemäss Kantonsratsbeschluss wird verzichtet, wenn der Hypothekarzinssatz und die entsprechenden Bewirtschaftungskosten den Mindestkapitalisierungssatz von 5.4 % für Einfamilienhäuser und 6.0 % für Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbebauten und Industriegebäude erreichen.

III. Schätzungstechnische Grundlagen

- 23 Die schätzungstechnischen Grundlagen sind im Anhang (Anhang zur Schätzungsanleitung, Teil III, schätzungstechnische Grundlagen) geregelt.

IV. Schlussbestimmungen

- 24 Mit dem Inkrafttreten dieser Anleitung wird das Schätzungsreglement über die steueramtliche Schätzung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken vom 1. Juli 1984 aufgehoben.
- 25 Diese Schätzungsanleitung tritt rückwirkend auf den 1. Januar 2005 in Kraft. Sie wird im Amtsblatt ohne Teil III (Schätzungstechnische Grundlagen) publiziert.

Im Namen des Regierungsrates
Der Landammann: Kurt Zibung
Der Staatsschreiber: Peter Gander

¹ 172.113