

Beschluss Nr. 329/2020  
Schwyz, 12. Mai 2020 / ju

Interpellation I 42/19: Sind die Steuerwerte der Liegenschaftsschätzungen noch aktuell?  
Beantwortung

#### 1. Wortlaut der Interpellation

Am 15. November 2019 haben die Kantonsräte Andreas Marty und Dr. Guy Tomaschett folgende Interpellation eingereicht:

*«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 steuerrechtlichen 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 vollumfänglich 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, unter-*

*schiedliche 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 Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern mit einer älteren und nicht mehr aktuellen Liegenschaftsschätzung gegenüber Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern 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 Rechtsungleichheit 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 Schätzungswerte 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. April 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?»*

## 2. Antwort des Regierungsrates

### 2.1 Ausgangslage

Das kantonale Steuergesetz vom 9. Februar 2000 (StG, SRSZ 172.200) bestimmt in § 41 in Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG, SR 642.14), dass das Vermögen zum Verkehrswert bewertet wird, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Gemäss Bundesgericht besteht für die Kantone bei der Festsetzung der Vermögenssteuerwerte nur ein enger Handlungsspielraum, bei der Wahl der Schätzungsmethode besteht demgegenüber ein grösserer Gestaltungsfreiraum. Die Methode muss jedoch geeignet sein, den Verkehrswert zu ermitteln. Zulässig nach Bundesgericht ist es, als Zielwert für die Wertermittlung 90% vom effektiven Marktwert anzustreben. Dazu hat das Bundesgericht allerdings ausdrücklich festgehalten, dass die 90% nicht im Sinne eines «generellen Abschlages» festgelegt werden dürfen. Da sich der Vermögenssteuerwert von Liegenschaften nicht exakt bestimmen lässt, akzeptiert das Bundesgericht, wenn die effektiven Vermögenssteuerwerte – immer mit dem Ziel den Marktwert zu ermitteln – letztlich in einer Bandbreite von 70% bis 100% des Marktwertes festgelegt würden (Urteil des Bundesgerichts Nr. 2C\_823/2008 vom 21. Juli 2009).

Gemäss § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke vom 24. November 2004 (SchätzG, SRSZ 172.230) sind für die Ermittlung der Schätzungswerte die Verhältnisse bei Eintritt des Schätzungsgrundes massgebend. § 12 Abs. 4 SchätzG bestimmt, dass das Mietpreisniveau jährlich von der Steuerverwaltung festzulegen ist.

Mit Beschluss Nr. 1100 vom 24. August 2005 hat der Regierungsrat dazu ausgeführt, dass eine Anpassung des örtlichen Mietpreisniveaus inskünftig nicht bei jeder geringfügigen Veränderung erfolgen solle, sondern erst, wenn der aktuell errechnete Wert vom für die jeweilige Ortschaft letztmalig genehmigten Mietpreisniveau um 5% oder mehr abweiche. Analoges gilt für die Anpassung des Landwertes und der übrigen Schätzungsgrundlagen. Die letzte generelle Neuschätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke erfolgte auf der Wertbasis 31. Dezember 2004 und trat per 1. Januar 2007 in Kraft. Seither wurden die Schätzungsgrundlagen zweimal angepasst (Wertbasis 2009 und Wertbasis 2011). Demgemäss wurden Neuschätzungen ab 2010 auf der Wertbasis 2009 und ab 2012 auf der Wertbasis 2011 vorgenommen.

Per Ende 2019 waren 75.79% aller im Kanton nichtlandwirtschaftlich geschätzter Objekte noch auf der Wertbasis 2004 bewertet. Der Anteil der auszuwertenden Veräusserungen betraf daher vor allem Objekte, die auf der Wertbasis 2004 geschätzt sind. Demgegenüber ist der Anteil veräussertes Objekte mit einer aktuelleren Schätzungsbasis (Wertbasis 2009 oder 2011) relativ gering und wenig aussagekräftig.

## 2.2 Beantwortung der Fragen

*2.2.1 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).*

Bereits für die Beantwortung der Interpellation I 4/14 wurde die Differenz von Vermögenssteuerwerten und Verkaufspreisen (Marktpreis) berechnet. Untersucht wurden damals die Veräusserungen der Jahre 2011 bis 2013 im ganzen Kanton. Dabei wurde der Vermögenssteuerwert in Prozenten des Verkaufspreises für die Objekte Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus und Stockwerkeigentum ausgewiesen (vgl. RRB Nr. 442/2014, Ziff. 2.2). Zur Beantwortung der vorliegenden Interpellation wurde in Bezug auf die Liegenschaftenveräusserungen der Jahre 2017 bis 2019 in gleicher Weise verfahren. Die Auswertung ergibt, dass die Vermögenssteuerwerte bei den EFH 53% der Verkaufspreise betragen, bei den MFH sowie den STWE jeweils 58%.

Kanton Schwyz (Wertbasis 2004)	Auswertung Verkäufe 2011–2013		Auswertung Verkäufe 2017–2019	
	VSTW in % der VP		VSTW in % der VP	
	Objekte	VP	Objekte	VP
EFH	623	54	682	53
MFH	174	66	195	58
STWE	1511	63	864	58

### Legende:

EFH = Einfamilienhaus; MFH = Mehrfamilienhaus; STWE = Stockwerkeigentum; VSTW = Vermögenssteuerwert; VP = Verkaufspreis (Marktpreis)

### Lesebeispiel:

Die Vermögenssteuerwerte mit Wertbasis 2004 der in Jahren 2017-2019 veräusserten Stockwerkeigentumseinheiten betragen im Durchschnitt 58% des Verkaufspreises (Marktpreis); in den Jahren 2011-2013 betragen sie noch 63%.

Damit für die einzelnen Gemeinden eine Aussage gemacht werden kann, ist das Datenmaterial entsprechend den in den Gemeinden vorhandenen Objekten zu gewichten. Demgemäss kann festgestellt werden, dass in den Gemeinden Wollerau und Freienbach die Vermögenssteuerwerte weniger als 50% und in den Gemeinden Ingenbohl, Rothenthurm, Morschach, Gersau, Lachen, Altendorf, Tuggen, Küssnacht sowie Feusisberg weniger als 60% der Verkaufspreise betragen. In den übrigen Gemeinden betragen die Vermögenssteuerwerte weniger als 70% der Verkaufspreise,

ausgenommen in den Gemeinden Muotathal und Alpthal, wo die Vermögenssteuerwerte zwischen 70% und 75% der Verkaufspreise liegen.

VSTW gewichtet in Prozent der Verkaufspreise (Wertbasis 2004)	Gemeinden / Bezirke
unter 50%	Wollerau, Freienbach
unter 60%	Ingenbohl, Rothenthurm, Morschach, Gersau, Lachen, Altendorf, Tuggen, Küsnacht, Feusisberg
unter 70%	Schwyz, Arth, Steinen, Sattel, Oberiberg, Unteriberg, Lauerz, Galgenen, Schübelbach, Wangen, Reichenburg, Einsiedeln
unter 75%	Muotathal, Alpthal

Erklärung Gewichtung:

Die Prozentzahlen (VSTW in Prozenten der Verkaufspreise) der EFH, MFH, STWE werden entsprechend der Anzahl vorhandener Objekte ins Verhältnis gesetzt.

Berechnungsbeispiel:

Wollerau:  $(807 \text{ EFH} \times 47.93\%) + (178 \text{ MFH} \times 58.23\%) + (747 \text{ STWE} \times 49.14\%) = 85\,752\% : 1732 = 49.51\%$

Für die Auswertung wurden nur Drittverkäufe berücksichtigt. Da eine zu geringe Anzahl von Veräusserungsobjekten vorlag, können für die Gemeinden Steinerberg, Illgau, Riemenstalden, Vorderthal und Innerthal keine aussagekräftigen Auswertungen gemacht werden. Gleiches gilt hinsichtlich der spezifischen Auswertungsvorgaben wie Gewerbebau, Wertbasis 2009 und Wertbasis 2011. Ebenfalls nicht möglich ist mangels auswertbarer Detaillierung eine spezifische Auswertung nach Alt- und Neubauten oder nach Baujahren. Die detaillierten Auswertungen befinden sich in den beigelegten Tabellen.

*2.2.2 Alle neuen, nach dem 1. Januar 2007 erstellten Liegenschaften haben eine aktuellere und darum auch höhere Gebäudeschätzung. Es besteht also eine Bevorteilung von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern mit einer älteren und nicht mehr aktuellen Liegenschaftsschätzung gegenüber Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern 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 Rechtsungleichheit klagt und diese Person Recht bekommen würde?*

Je grösser die Differenz zwischen Vermögenssteuerwert und Verkaufspreis, desto eher ist davon auszugehen, dass sich Steuerpflichtige, deren Grundstück aus individuellen Gründen (z.B. Neubau) neu geschätzt werden muss, oder Steuerpflichtige ohne Grundbesitz, aber mit Wertschriftenvermögen sich gegen die mutmassliche Ungleichbehandlung zur Wehr setzen (vgl. auch RRB Nr. 442/2014, Ziff. 2.3). Zum Ausgang von allfälligen Gerichtsverfahren stellt der Regierungsrat keine Mutmassungen an.

*2.2.3 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?*

Das Regierungsprogramm 2016–2020 sieht keine Anpassung der Liegenschaftenwerte vor. Gemäss den Ausführungen unter Ziff. 2.2 hat sich die Differenz zwischen Vermögenssteuerwerten und Verkaufspreisen vergrössert. Über den ganzen Kanton betrachtet ist die nach Bundesgericht für Neuschätzungen tiefst zulässige Bewertungsgrenze (Vermögenssteuerwert muss zwischen

70% bis 100% des Marktpreises liegen) in über zwei Dritteln der Gemeinden unterschritten. Allgemein bzw. durchschnittlich zu tiefe Liegenschaftswerte können gemäss geltendem Schätzungsgesetz auf dem Weg einer prozentualen Anpassung oder einer generellen Neuschätzung angepasst werden. Die Kompetenz zur Anordnung einer solchen Massnahme liegt beim Kantonsrat (§ 42 Abs. 3 StG).

*2.2.4 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?*

Gemäss § 42 Abs. 3 StG ist der Kantonsrat zuständig, Zeitpunkt und Ausmass von allgemeinen und periodischen Anpassungen anzuordnen. Gemäss den unter Ziff. 2.2 dargestellten Werten hat sich die Differenz zwischen den Vermögenssteuerwerten und Verkaufspreisen weiter erhöht. Gemäss den gesetzlichen Grundlagen hat der Kantonsrat über gebotene Massnahmen zu befinden.

*2.2.5 Das Bundesgericht beurteilte 2005 die Liegenschaftsschätzungen im Kanton Schwyz schon einmal. Im Entscheid vom 20. April 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?*

Das Bundesgericht behandelte im angeführten Entscheid die Frage, ob der Regierungsrat gestützt auf Art. 72 Abs. 3 StHG eine Notverordnung zur Anpassung der Liegenschaftswerte erlassen durfte, weil der kantonale Gesetzgeber nicht rechtzeitig per 1. Januar 2001 Anpassungen an die Bestimmungen des Steuerharmonisierungsgesetzes vorgenommen hatte. Die Frage wurde vom Bundesgericht bekanntlich bejaht. Vorliegend handelt es sich allerdings nicht mehr um die Anpassung der kantonalen Gesetzgebung, sondern um die Fragestellung, ob die Liegenschaftswerte, die zu über drei Vierteln auf der Wertbasis 2004 basieren, allgemein angepasst werden sollen und wer diese Anpassung veranlassen kann. Dass sich bei den nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaftswerten indessen ein Handlungsbedarf abzeichnet, legen die angeführten Zahlen nahe. Eine entsprechende Anpassung zu veranlassen, ist nach §§ 22 Abs. 3 und 42 Abs. 3 StG ausschliesslich Aufgabe des Kantonsrates. Mit der vorliegenden Interpellationsantwort erfüllt der Regierungsrat in Bezug auf die Aktualität der Liegenschaftswerte und der damit verbundenen Risiken erneut seine Informationspflicht gegenüber dem Kantonsrat. Der Regierungsrat kann gemäss kantonaler Gesetzgebung die Anpassung der Liegenschaftswerte nicht beschliessen.

2.3 Unbesehen der obigen Ausführungen gilt es abschliessend zu wiederholen, dass sich der massgebende Vermögenssteuerwert von Liegenschaften nicht mathematisch genau festlegen lässt. Wenn dieser anhand der am Markt erzielten Verkaufspreise mitbeurteilt wird, darf auch nicht ausser Acht gelassen bzw. muss relativierend mitberücksichtigt werden, dass diese Preise bis zu einem bestimmten Grad häufig auch spekulative Komponenten enthalten, was auf den Kanton Schwyz und verschiedene seiner Gemeinden gar in besonderem Mass zutrifft. Auch wenn die Tendenz der Preisentwicklung im Kanton Schwyz nicht zu verkennen ist, zeichnet sich diese sodann stets auch durch eine gewisse – auch regionale – Volatilität aus, die gegen kurz getaktete Anpassungen der Liegenschaften spricht. Der bereits angesprochene Umstand, dass deren steueramtliche Festlegung nicht eine rein rechnerische Angelegenheit darstellt, bedeutet im Weiteren, dass der Entscheid über eine generelle Neuschätzung eben auch einen Ermessensspielraum beinhaltet, in dessen Rahmen einzelne weitere Aspekte wie etwa solche nach einer gesunden Förderung des Grundeigentums einfließen können. Im Anwendungsbereich des eidgenössischen Steuerharmonisierungsgesetzes rechtfertigt sich schliesslich eine Berücksichtigung der Vorgehenswei-

se und Praxis anderer Kantone, dies nicht zuletzt wegen des Einflusses auf bestimmte kantonsvergleichende Kennzahlen sowie Auswirkungen auf verschiedene Ausgleichsgefässe.

### Beschluss des Regierungsrates

1. Der Vorsteher des Finanzdepartements wird beauftragt, die Antwort im Kantonsrat zu vertreten.
2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.
3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Finanzdepartement; Steuerverwaltung.

Im Namen des Regierungsrates:

Dr. Mathias E. Brun  
Staatsschreiber

