

Beschluss Nr. 476/2022  
Schwyz, 8. Juni 2022 / ju

Postulat P 18/21: Mehr Gerechtigkeit bei den Steuerwerten der nicht-landwirtschaftlichen Liegenschaften  
Beantwortung

## 1. Wortlaut des Postulats

Am 15. Dezember 2021 haben Kantonsrat Dr. Guy Tomaschett und vier Mitunterzeichnende folgendes Postulat eingereicht:

*«Schwyzer Häuser werden nur zum halben Preis versteuert: So lautete am 19.5.2020 eine Schlagzeile in der Lokalpresse nach der Veröffentlichung der Antwort auf die Interpellation I 42/19 Sind die Steuerwerte der Liegenschaftsschätzungen noch aktuell?»*

*In seiner regierungsrätlichen Antwort vom 12. Mai 2020 führt der Regierungsrat aus, dass das Bundesgericht Vermögenssteuerwerte in einer Bandbreite von 70% - 100% akzeptiert, dieser Wert aber in über zwei Dritteln der Gemeinden im Kanton Schwyz unterschritten wird. Der Grund liegt darin, dass rund 75% der Liegenschaften nach wie vor auf der Wertbasis von 2004 (letzte generelle Neuschätzung mit Inkraftsetzung der Werte per 1. 1. 2007) bewertet sind. Die seither erfolgten Wertsteigerungen sind nicht berücksichtigt.*

*Eine Liegenschaft wird erst dann neu bewertet, wenn sie eine wesentliche Bestandes-, Wert- oder Nutzungsänderung erfahren hat. Solche Individuellen Neuschätzungsgründe sind z.B. Neubau, Umbau, Umzonung oder Zweckänderung. Bei den allermeisten Grundstücken bestand seit der letzten generellen Neuschätzung kein Grund für eine individuelle Neuschätzung, weshalb sie jetzt bundesrechtswidrig mit unter 70% besteuert werden.*

*Gemäss Tabelle in der regierungsrätlichen Antwort beträgt der Steuerwert im Verhältnis zum Marktwert bei Liegenschaften mit Wertbasis 2004 z.B. in der Gemeinde Wollerau lediglich 49.5%, in der Gemeinde Freienbach 48.6% und in der Gemeinde Küssnacht 54.5%.*

*In den Daten des Finanzdepartements sind Transaktionspreise bis 2019 berücksichtigt. Hinzu kommt die Wertsteigerung von Liegenschaften in den letzten zwei Jahren.*

*Die aktuelle Situation ist dreifach ungerecht.*

- 1. Zeitpunkt der Schätzung: Während neu erstellte Bauten zu einem aktuellen Wert bewertet werden, behalten bestehende Bauten ihre alten (nicht mehr aktuellen) Werte. Benachteiligt sind: Eigentümerinnen und Eigentümer von Neubauten, z.B. junge Familien.*
- 2. Ort der Immobilie: Liegenschaften in Muotathal oder Vorderthal werden bundesrechtskonform mit über 70% des Verkehrswerts besteuert; Liegenschaften in Freienbach oder Wollerau mit unter 50%. Benachteiligt sind: Eigentümerinnen und Eigentümer in ländlichen Gemeinden.*
- 3. Art des Vermögens: Liegenschaften werden bis 50% rabattiert. Alle anderen Vermögenskategorien (Sparkonti, Wertschriften) werden zu 100% versteuert. Benachteiligt sind: Alle, die keine Wohnliegenschaft(en) haben.*

*Mit diesem Postulat fordern wir den Regierungsrat auf, in einem Bericht aufzuzeigen, wie die bundesrechtswidrige Praxis behoben und die Bewertung der Liegenschaften allenfalls entpolitisiert bzw. automatisiert werden könnte. Hilfreich wäre auch eine Übersicht, wie andere Kantone das Problem lösen.*

*Besten Dank für die Aufnahme unseres Anliegens.»*

## 2. Antwort des Regierungsrates

### 2.1 Vorgaben Bundesrecht

Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG, SR 642) bestimmt, dass der Einkommenssteuer alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, insbesondere die Eigennutzung von Grundstücken unterliegen. Als Grundlage der Wertfestlegung der Eigenmiete gilt der Marktmietwert. Die verfassungsrechtlich zulässige Untergrenze des Eigenmietwertes liegt gemäss Bundesgericht im Einzelfall bei 60 % der Marktmiete. Es ist daher nicht zulässig, einen Regelwert von 60 % festzulegen, da dies bedeuten würde, dass auch Eigenmietwerte von weniger als 60 % resultieren könnten, die somit unter dem verfassungsrechtlich Zulässigen liegen würden (BGE 143 I 137 E. 4.3 ff.).

Art. 14 StHG führt aus, dass das Vermögen zum Verkehrswert bewertet wird. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung zum Verkehrswert ist für die Kantone bindend. Nach welchen Regeln der Verkehrswert zu ermitteln ist, wird indessen nicht ausgeführt. Ebenso wenig wird die Kann-Vorschrift, wonach der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann, geregelt. Den Kantonen steht daher ein weiter Ermessensspielraum offen. Es wird jedoch eine am Verkehrswert orientierte Bewertung vorgeschrieben. Gemäss Bundesgericht sind dem kantonalen Gesetzgeber alle Bewertungsnormen verwehrt, die auf eine systematische und erhebliche Über- oder Unterbewertung hinauslaufen (BGE 134 II 207 E. 3.6). Es ist zulässig, den Steuerwert aufgrund eher vorsichtiger Schätzungen zu bemessen. Nicht mit dem StHG vereinbar wäre es allerdings, die Vermögensbesteuerung von Grundstücken auf einen bestimmten Prozentsatz des Verkehrswertes zu beschränken, sofern dieser Prozentsatz auf eine systematische und erhebliche, generelle Reduktion abzielt. Gemäss Bundesgericht ist bei einer individuellen Schätzung ein Wert von 90 % des effektiven Marktwertes anzustreben (BGE 128 I 240 E. 3.4.2). 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).

## 2.2 Kantonales Recht

### 2.2.1 Eigenmietwert

Gemäss § 22 Abs. 2 des kantonalen Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG, SRSZ 172.200) werden die Eigenmietwerte mit dem Ziel festgelegt, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse 65 % des Marktmietwertes zu erfassen. Dabei wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich bei der Bemessung der Eigenmietwerte unvermeidlich «Streubreiten» ergeben. Es ist nicht möglich, den Marktmietwert in jedem Einzelfall so genau zu bestimmen, dass der verfassungsrechtlich gegebene Spielraum nach unten voll ausgeschöpft, aber nicht überschritten wird. Der Eigenmietwert wird mittels wertbasisbezogenem Mietpreisniveau aufgrund von Fläche und Ausbaustandard festgelegt (§ 12 des Gesetzes über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke vom 24. November 2004, SchätzG, SRSZ 172.230).

Im Hinblick auf eine schweizweit einheitliche Anwendung der direkten Bundessteuer verlangt die Eidgenössische Steuerverwaltung einen Eigenmietwert von wenigstens 70 % des Marktmietwertes. Im Kanton Schwyz wird daher bei der Veranlagung der direkten Bundessteuer – abweichend von der Veranlagung der kantonalen Steuern – der kantonale Eigenmietwert jeweils um fünf Prozentpunkte erhöht berücksichtigt (sogenannter Eigenmietwertzuschlag Bund).

### 2.2.2 Vermögenssteuerwert

§ 41 StG bestimmt analog zu Art. 14 StHG, 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, wogegen bei der Wahl der Schätzungsmethode ein grösserer Gestaltungsfreiraum besteht. Die Methode muss jedoch geeignet sein, den Verkehrswert zu ermitteln. Gemäss § 17 f. SchätzG wird der Vermögenssteuerwert in der Regel mittels Mischwertmethode aus Real- und Ertragswert ermittelt.

### 2.2.3 Schätzungsverfahren

Der Kantonsrat entscheidet über eine generelle Neuschätzung (§§ 22 Abs. 3 bzw. 42 Abs. 3 StG). Die letzte generelle Neuschätzung wurde mit Wertbasis 2004 und Wertgültigkeit ab 1. Januar 2007 durchgeführt (§ 6 SchätzG). Die verfügbaren Liegenschaften- bzw. Schätzwerte (Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert) gelten bis zu einer neuen Schätzung unverändert (§ 155 Abs. 2 StG). Bei wesentlicher Bestandes-, Wert- und Nutzungsänderung der einzelnen Grundstücke ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen (§ 7 SchätzG). Eine Handänderung löst keine Neuschätzung aus. Die Grundstücke werden aufgrund eines Augenscheins bewertet (§ 17 Abs. 1 SchätzG) und die Liegenschaftswerte werden den Eigentümern in Form selbstständig anfechtbarer Verfügungen eröffnet (§ 155 StG). Erhoben werden die für die Bewertung massgebenden Grundlagendaten durch die Steuerverwaltung.

### 2.2.4 Anpassung Schätzungsgrundlagen

Gemäss § 8 Abs. 1 SchätzG 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. Zur korrekten Umsetzung von Marktmietwert (§ 22 StG) und Verkehrswert (§ 41 StG) ist eine regelmässige Anpassung des Mietpreisniveaus, des Landwertes und der übrigen Schätzungsgrundlagen erforderlich. Mit RRB Nr. 1100/2005 hat der Regierungsrat dazu ausgeführt, dass eine Anpassung des örtlichen Mietpreisniveaus inskünftig nicht bei jeder geringfügigen Veränderung erfolgen sollte, 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. Seit der generellen Neuschätzung per 2007 (Wertbasis 2004) wurden die Schätzungsgrundlagen dreimal angepasst (Wertbasis 2009, Wertbasis 2011 und Wertbasis 2017). Demgemäss wurden Neuschätzungen ab dem Jahr 2010 jeweils auf unterschiedlichen Wertbasisdaten vorgenommen.

## 2.3 Situation im Kanton Schwyz

### 2.3.1 Unterschiede bei Schätzungswerten

Mit dem geltenden System, wonach verfügte Schätzungswerte (Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert) bis zu einer generellen oder individuellen Schätzung beibehalten werden, ist nach einigen Jahren das Risiko eines Auseinanderfallens der Schätzungswerte verbunden. Weil sich die verschiedenen Regionen des Kantons unterschiedlich schnell entwickeln, verstärken sich die Unterschiede zusätzlich. Werden die Schätzungswerte der Grundstücke nicht regelmässig angepasst, führt dies über die Jahre zu grossen Bewertungsunterschieden zwischen alt und neu geschätzten Grundstücken und zwischen den Regionen. Dabei fällt besonders ins Gewicht, dass aktuell die auf der Wertbasis 2004 geschätzten Grundstücke mit rund 72 % den mit Abstand grössten Anteil ausmachen. Die Vermögenssteuerwerte der auf der Wertbasis 2004, 2009 und 2011 geschätzten Grundstücken (sogenannte Altschätzungen) weichen im Durchschnitt zwischen 37 % und 42 % von den Verkehrswerten ab. In einzelnen Gemeinden ist die Unterschreitung noch grösser.

### 2.3.2 Erforderlichkeit einer gesetzlichen Regelung für generelle Neubewertungen

Für die Anordnung einer generellen Neuschätzung ist der Kantonsrat zuständig (§§ 22 Abs. 3 und 42 Abs. 3 StG). Das geltende kantonale Schätzungsrecht weist jedoch keine gesetzliche Regelung zu Voraussetzungen und Zeitpunkt einer generellen Neuschätzung auf. Die Erfahrung der letzten Jahrzehnte hat gezeigt, dass jede generelle Neuschätzung jeweils mit einem aufwendigen und zeitintensiven Gesetzgebungsverfahren verbunden war. Damit das Schätzungssystem (verfügte Werte bleiben bis zu einer neuen Schätzung unverändert) jedoch rechtsgleich umgesetzt werden kann, wären die Vorgaben für eine generelle Neuschätzung im Gesetz durch einen entsprechenden Beschluss des Kantonsrats festzulegen. Damit die aktuell gültigen Werte auf ein bundesrechtskonformes Niveau gebracht werden könnten, müssten sämtliche nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften im Kanton neu bewertet werden.

### 2.3.3 Allgemeine Daten (Stand 31. Dezember 2018)

Im Kanton Schwyz gibt es rund 86 000 (land- und nichtlandwirtschaftliche) Grundstücke.

Einheit	in Mrd. Franken
Total Eigenmietwerte	0.670
Total Vermögenssteuerwerte	41.156
Total Schulden (Hypotheken)	28.170

### 2.3.4 Nichtlandwirtschaftliche Objektarten (Ende April 2022)

Objektarten	Anzahl Grundstücke
Einfamilienhäuser	16 500
Stockwerkeigentum	38 100
Benützungsrechte	10 500
Mehrfamilienhäuser	6 500
Gewerbeobjekte	1 100
Land- und Waldparzellen	6 500
Übrige Objektarten	800
Total	80 000

### 2.3.5 Werte der nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsverfügungen (Ende April 2022)

Mietpreisniveau	Anzahl Grundstücke (Schätzungsverfügungen)	In Prozenten zu Gesamt- anzahl Grundstücke
31. Dezember 2004	57 500	72.00
31. Dezember 2009	4 100	5.10
31. Dezember 2011	17 000	21.30
31. Dezember 2017	1 400	1.60
Total	80 000	100.00

Auf Grund des hohen Anteils an «Altschätzungen» liegen die jeweils gültigen Schätzwerte bei rund 80 % aller Grundstücke deutlich unter dem aktuellen Verkehrswert. Die Schätzwerte der bewohnten Liegenschaften mit Wertbasis 2004 wiesen im Jahr 2019 folgende Abweichung zum Verkehrswert auf (vgl. RRB Nr. 329/2020, Beantwortung der Interpellation I 42/19 «Sind die Steuerwerte der Liegenschaftenschätzungen noch aktuell?»):

Einfamilienhäuser	< 50 %	3 Gemeinden
	50 % – 60 %	7 Gemeinden
	60 % – 70 %	13 Gemeinden
	70 % – 80 %	3 Gemeinden
	> 80 %	3 Gemeinden
Stockwerkeigentum	< 50 %	1 Gemeinde
	50 % – 60 %	7 Gemeinden
	60 % – 70 %	14 Gemeinden
	70 % – 80 %	2 Gemeinden
	> 80 %	2 Gemeinden
Mehrfamilienhäuser	< 50 %	4 Gemeinden
	50 % – 60 %	8 Gemeinden
	60 % – 70 %	10 Gemeinden
	70 % – 80 %	3 Gemeinden
	> 80 %	1 Gemeinde

In einigen Gemeinden war die Anzahl der veräusserten Objekte zu gering, um eine statistisch relevante Aussage machen zu können. Deshalb sind bei keiner Objektart im Total 30 Gemeinden aufgeführt.

## 2.4 Schätzungspraxis in anderen Kantonen

Es wurden 18 Deutschschweizer Kantone zu ihrer aktuellen Schätzungspraxis angefragt. Die Rückmeldungen aus 16 Kantonen konnten ausgewertet werden und zeigen nachfolgendes Bild.

### 2.4.1 Schätzungsmethoden Eigenmietwert

Schätzungsmethode	Anzahl Kantone
Örtliches Mietpreisniveau mit Korrekturfaktoren	6 Kantone (AG, BE, GL, SO, TG, UR)
Ableitung aus Vermögenssteuerwert	5 Kantone (BS, LU, OW, ZG, ZH)
Vergleichswert	5 Kantone (GR, LU, SH, SG, ZH)
Keine abschliessenden Angaben	2 Kantone (AR, NW)

In sechs Kantonen wird der Mietwert/Eigenmietwert auf Grund von Nettowohnfläche oder Raumeinheiten, eines örtlichen Mietpreisniveaus und individueller Korrekturfaktoren (Lage, Alter, Standard etc.) festgelegt. Fünf Kantone leiten den Eigenmietwert mehrheitlich mittels vorgegebenem Prozentsatz aus dem Vermögenssteuerwert ab. Ebenfalls in fünf Kantonen wird der Eigenmietwert mehrheitlich oder teilweise im Vergleichsverfahren festgelegt (direkter Vergleich mit ähnlichen Wohnungen im gleichen Gebäude oder im Quartier bzw. in der näheren Umgebung).

### 2.4.2 Schätzungsmethoden Vermögenssteuerwert

Schätzungsmethode	Anzahl Kantone
Mischwertmethode	9 Kantone (AG, BE, GL, NW, SH, SG, SO, TG, UR)
Ertragswertmethode	7 Kantone (BS, LU, OW, SG, TG, ZG, ZH)
Realwertmethode	6 Kantone (BS, LU, OW, TG, ZG, ZH)
Andere (z. B. formelmässig/schematische Bewertung)	4 Kantone (AG, GR, OW, SG)
Keine abschliessenden Angaben	1 Kanton (AR)

In neun Kantonen erfolgt die Festlegung des Vermögenssteuerwertes aktuell einzig oder mehrheitlich mit der Mischwertmethode. Diverse Kantone wenden je nach Objektart unterschiedliche Bewertungsmethoden an. Selbstgenutzte Liegenschaften (Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum) werden in der Regel mit der Realwertmethode bewertet, während für vermietete Liegenschaften im Normalfall die Ertragswertmethode angewendet wird. In den Kantonen Luzern und Zürich erfolgt die Festlegung des Vermögenssteuerwertes mittels eines vereinfachten Verfahrens (formelmässig schematische Bewertungsmethode). Als Grundlage dienen je nach Objektart der Ertrags- bzw. der Realwert. Die Daten sind bei generellen Neubewertungen im Normalfall aktuell, während bei Zwischenbewertungen (individuelle Schätzung) nur teilweise mit aktuellen Datengrundlagen bewertet wird.

### 2.4.3 Geplante Wechsel der Schätzungsmethode

Verschiedene Kantone sehen in nächster Zukunft einen Wechsel des Schätzungssystems vor:

Systemwechsel	Anzahl Kanton	Zeitpunkt	
		2024	Unbekannt
Ja	7 Kantone (AG, BS, GL, NW, OW, SO, UR)	AG, NW, OW, SO, UR	BS, GL
Nein	8 Kantone (AR, GR, LU, SH, SG, TG, ZG, ZH)	---	---
Eventuell	1 Kanton (BE)	---	---

Neue Schätzungsmethode	Anzahl Kantone
Formelmässig schematische Bewertung	5 Kantone (AG, GL, NW, OW, UR)
Unbekannt	2 Kantone (BS, BE)
Keine abschliessenden Angaben	1 Kanton (SO)

#### 2.4.4 Problematik nicht bundesrechtskonformer Liegenschaftenwerte in den Kantonen

Die Problematik von Liegenschaftenwerten, welche die bundesrechtlichen Vorgaben nicht mehr einhalten, besteht auch in anderen Kantonen. Allerdings wird diese in den meisten Kantonen durch einen im Gesetz festgeschriebenen Anpassungsrythmus entschärft. In diesen Kantonen kann dadurch eine rechtsungleiche Behandlung der Steuerpflichtigen (Verhältnis Grundeigentümer-Grundeigentümer sowie Steuerpflichtige ohne und mit Grundeigentum) in der Regel zeitnaher behoben werden. Dennoch dürften die Liegenschaftenwerte in den meisten Kantonen jeweils über längere Zeit den bundesrechtlichen Vorgaben nicht entsprechen. Grund dafür ist, dass selbst bei einem gesetzlich verankerten Überprüfungs- bzw. Anpassungsmodus der Anpassungsrythmus nicht in erster Linie nach der Werteentwicklung im Immobilienbereich ausgerichtet ist, sondern nach festen Zeitintervallen, welche sich im Hinblick auf regional unterschiedliche Entwicklungen oft als zu starr erweisen.

Folgende Anpassungszyklen kommen in den befragten Kantonen zur Anwendung:

Anpassungsrythmus	Anzahl Kantone
Kein fester Rhythmus	6 Kantone (AG, BE, BS, NW, ZG, ZH)
Überprüfung alle 5 Jahre	1 Kanton (LU)
Alle 6 Jahre	1 Kanton (UR)
Alle 8 Jahre	1 Kanton (OW)
Alle 10 Jahre	4 Kantone (AR, GL, GR, SG)
Alle 10 bis 12 Jahre	1 Kanton (SO)
Alle 12 bis 13 Jahre	1 Kanton (SH)
In der Regel alle 15 Jahre	1 Kanton (TG)

#### 2.4.5 Ausführungen zu massgebenden Schätzungsmethoden

##### 2.4.5.1 Ertragswertmethode

Die Ertragswertmethode stützt sich auf die Zahlungsströme (Einnahmen und Ausgaben), die beim Betrieb einer Liegenschaft generiert werden. Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert einer Liegenschaft. Er beziffert den Betrag (Immobilienwert), welcher sich mit dem Einnahmehüberschuss (Liegenschaftsgewinn) letztendlich verzinsen lässt. Wichtige Parameter der Ertragswertmethode sind der Mietwert (Einnahmen), die Bewirtschaftungskosten und die Rückstellungen (Ausgaben) sowie der für die Kapitalisierung bzw. für die Diskontierung notwendige Zinssatz (Basiszinssatz). Die Ertragswertmethode eignet sich für die Ermittlung des Marktwertes von ertragsorientierten Liegenschaften (Renditeobjekten) jeder Art. Sie kann bei allen Objekten angewendet werden, welche einen Ertrag abwerfen oder für welche ein (eventuell zukünftiger) Ertrag bestimmt werden kann.

Vorteile:

- Einfache Ableitung aus Marktmiete möglich
- Ideal für Bewertung von Renditeobjekte
- Auf die meisten Objektarten anwendbar

- Stark verbreitete und international anerkannte Bewertungsmethode
- Auf Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert anwendbar

Nachteile:

- Mietwert aller Nutzungseinheiten muss bekannt sein oder bestimmt werden können
- Basiszinssatz muss pro Objekt korrekt festgelegt werden
- Potentielle politische Beeinflussung über Berechnungszinssatz möglich
- Sachwert der Bauten und Anlagen muss festgelegt werden
- Ertragswert entspricht dem kapitalisierten jährlichen Mietwert

#### 2.4.5.2 Realwertmethode

Bei der Realwertmethode (auch Sachwert- oder Substanzwertmethode genannt) steht der Sachwert im Zentrum der Bewertung. Er setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert. Die Realwertmethode findet hauptsächlich Anwendung bei substanzwertorientierten Objekten, bei denen der erzielbare Ertrag im Hinblick auf den Marktwert eine untergeordnete oder gar keine Rolle spielt. Dies ist oftmals der Fall bei Einfamilien- und Ferienhäusern, Stockwerkeigentumswohnungen, bei Baulandgrundstücken sowie bei öffentlichen Bauten (Infrastrukturbauten), bei denen eine andere Nutzung nicht möglich ist.

Vorteile:

- Einfache Ableitung aus bekannten Realwertanteilen möglich (Gebäude, Land)
- Ideal für Bewertung von konsumtiven (selbstgenutzten) Objekten
- Auf alle Objektarten anwendbar
- Robust hinsichtlich politischer Beeinflussung

Nachteile:

- Bestimmung Landwert immer notwendig
- Wird in der Regel nur noch bei konsumtiven (selbstgenutzten) Objekten angewendet
- Nur mit Einschränkungen auf Eigenmietwert anwendbar

#### 2.4.5.3 Mischwertmethode

Die Mischwertmethode ist ein Wertermittlungsverfahren, das den Marktwert eines Grundstücks als Mischwert von Real- und Ertragswert auslegt. Das zu bewertende Objekt besteht grundsätzlich aus einer Real- und Ertragswertkomponente, welche im Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung unterschiedlich stark gewichtet wird. Mit der Mischwertmethode lassen sich sämtliche Gebäudearten bewerten.

Vorteile:

- Sehr robust, da auf zwei Bewertungsmethoden abgestützt
- Auf alle Objektarten anwendbar
- Steuerlich gut verankerte und grundsätzlich bewährte Bewertungsmethode
- Auf Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert anwendbar

Nachteile:

- Ertragswert und Realwert müssen zwingend festgelegt werden
- Gewichtung der Werte schwer begründbar



- Wird mehrheitlich nur noch für die steuerliche Bewertung angewendet
- Spielt in der aktuellen Schätzungslehre keine Rolle mehr

#### 2.4.5.4 Formelmässig schematische Bewertungsmethode

Bei der formelmässig schematischen Bewertungsmethode werden konsumtive bzw. selbstgenutzte Objekte (Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum) in der Regel auf Grundlage des Sach- bzw. Realwertes bewertet. Als Datengrundlage dienen die Neubauwerte der Gebäudeversicherungen und die öffentlich zugänglichen und parzellengenau definierten Landwerte. Die Neubauwerte können zudem bis zu einer definierten Obergrenze (z. B. max. 30 %) entwertet werden. Der errechnete Wert ergibt in der Regel den steuerlichen Wert der Liegenschaft, wobei in einzelnen Kantonen daraus noch ein Nettosteuerwert abgeleitet wird. Der Eigenmietwert wird bei diesen Objekttypen mittels objektbezogen definiertem Prozentsatz aus dem Vermögenssteuerwert abgeleitet. Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser) werden in der Regel zum Ertragswert bewertet. Dabei wird der am Bewertungsstichtag massgebende Marktmietwert mit vorgegebenen objektspezifischen Zinssätzen kapitalisiert. Der Eigenmietwert wird in diesen Fällen (sofern notwendig) als Vergleichswert aus effektiven Mieterträgen abgeleitet. Bei Spezialobjekten (Industrie, Tourismus) kommen unterschiedliche Bewertungssysteme zur Anwendung.

Vorteile:

- Relativ einfach und schnell umsetzbar
- Nach Initialisierung relativ geringer Aufwand
- In der Regel kein Augenschein notwendig
- In regelmässigen, durch den Gesetzgeber festgelegten Abständen kann Neubewertung aller Grundstücke durchgeführt werden
- Auf Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert anwendbar

Nachteile:

- Ungenau (keine einheitliche Festlegung des Gebäudeversicherungswertes)
- Durch Ungenauigkeit geht Steuersubstrat verloren
- Methodendualismus (keine einheitliche Bewertungsmethode)
- Für Spezialobjekte eher ungeeignet
- Versicherungswerte müssen bei Eigentümern eingefordert werden

## 2.5 Lösung für den Kanton Schwyz

### 2.5.1 Ausgangslage

Wie vorstehend aufgezeigt, ist die formelmässig schematische Schätzung aufgrund des Methodendualismus (keine einheitliche Bewertungsmethode) und der Nichtanwendbarkeit auf Spezialobjekte eine ungeeignete Methode. Die im Kanton Schwyz durch die Privatassekuranz festgelegten Versicherungswerte werden im Kanton Schwyz nicht einheitlich festgelegt und könnten möglicherweise wiederum zu rechtsungleichen Werten führen. Die Ertragswert-, Realwert- und Mischwertmethoden sind im aktuell gültigen SchätzG enthalten und können für eine neue Lösung herangezogen werden.

Im Rahmen von detaillierten Vorabklärungen zur Bestimmung einer effizienten, rechtskonformen und kostengünstigen Schätzungsmethode hat das Finanzdepartement unter wissenschaftlicher Begleitung von IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, verschiedene Varianten nach den Parametern Organisation, Auftragserteilung, Auftragsumfang, Wertermittlung, Wertablieferung und Daten sowie innerhalb dieser Parameter auf Eigenschaften wie Aufwand, Kosten, Komplexität, Vollständigkeit, Flexibilität, Schnelligkeit, Qualität, Nachvollziehbarkeit,

Rechtsgleichheit etc. geprüft. Die Auswertung dieser Prüfung ergab, dass mit einer datenbasierten Bewertung auf der Grundlage von bestehenden Daten und individuellen Neuschätzungen mittels Augenschein, das beste Ergebnis erzielt werden könnte.

## 2.5.2 Datenbasierte Bewertung

Mit einer datenbasierten Bewertung könnten für eine generelle Neuschätzung, durch Anpassung weniger wertrelevanter Parameter und Vorgabewerte (Baukostenindex, Mietpreisindex, Nettozinssatz, Mietpreisniveau, Landwert etc.), Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert per Knopfdruck neu berechnet und dem Eigentümer im bisherigen Umfang eröffnet werden. Dabei werden sowohl die technischen Entwertungen wie auch die Kapitalisierungssätze objektspezifisch, auf Grund von standardisierten Vorgabewerten detailliert berechnet und ausgewiesen. Die Gebäudeneuwerte werden indexiert (Baukostenindex) angepasst. Durch Weiterführung des Tagesgeschäfts im bisherigen Rahmen (individuelle Neuschätzungen mit Augenschein) können Datenstand und Datenqualität aktuell gehalten und die notwendigen Justierungen laufend vorgenommen werden. Welche Bewertungsmethode (Realwert, Ertragswert, Mischwert) zur Anwendung kommt, ist nicht entscheidend. Nebst der Mischwertmethode wäre auch eine reine Ertragswert- oder eine reine Realwertbewertung denkbar. Wichtig ist, dass die wertbeeinflussenden Parameter (vgl. oben) korrekt gesetzt werden. Auch Spezialobjekte können je nach gewähltem System per Knopfdruck neu berechnet werden. Die Schätzungswerte werden, wie in § 155 StG festgeschrieben, den Eigentümern der Grundstücke mit Rechtsmittel eröffnet. Die verfügbaren Werte bleiben bis zur nächsten individuellen oder generellen Neuschätzung gültig. Die Vorteile durch die Umsetzung der datenbasierten Bewertung ergeben sich durch die Weiternutzung der vorhandenen und qualitativ hochwertigen Bewertungsdaten und die relativ einfache Umsetzung (nur wenige Daten müssen angepasst werden). Zudem können je nach Bewertungsmethode dem Eigentümer nebst den steuerlichen Werten im bisherigen Umfang alle Berechnungsdaten zur Verfügung gestellt werden. Die datenbasierte Bewertung erfordert eine Gesetzesanpassung und entsprechende Auftragserteilung. Danach könnte die Umsetzung voraussichtlich innerhalb von rund zwei Jahren erfolgen.

Vorteile:

- Relativ einfach und schnell umsetzbar
- Nach Initialisierung relativ geringer Aufwand
- In der Regel bei der generellen Neuschätzung kein Augenschein notwendig
- In regelmässigen, durch den Gesetzgeber festgelegten Abständen kann Neubewertung aller Grundstücke durchgeführt werden
- Entpolitisierung des Neubewertungsprozesses
- Auf Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert anwendbar
- Einheitliche Bewertungsmethode möglich
- Mit vorhandenen bzw. selbst erhobenen Daten umsetzbar (Tagesgeschäft)

Nachteile:

- Gesetzesanpassung erforderlich
- Daten müssen laufend aktuell gehalten werden

## 2.6 Fazit

Mit der Methodik der datenbasierten Bewertung könnte eine nächste generelle Neuschätzung im Kanton Schwyz effizient, rechtskonform und kostengünstig durchgeführt werden. Mit dieser Lösung könnten die generelle Neuschätzung automatisiert und die Liegenschaftenschätzungen künftig entpolitisiert werden. Zuständig für einen Wechsel der Methodik und die damit zusammenhängenden gesetzlichen Anpassungen bleibt der Kantonsrat. Es obliegt ihm, die entsprechenden Optimierungen mit den genannten Vorteilen im Rahmen seiner Kompetenzen einzufordern.

Dabei gilt es zweifelsohne eine Gesamtabwägung vorzunehmen, die sowohl die Rechtslage, die Auswirkungen der heutigen Systematik und die Möglichkeiten für eine geordnete, regelbasierte Zukunft im Schätzungswesen in die Beurteilung miteinbezieht.

Zur Prüfung der Fragen der Postulanten musste zum vorliegenden Themenbereich bereits fundiert Bericht erstattet werden. Eine weitere Berichterstattung würde keine zusätzlichen Erkenntnisse mit sich bringen. Das Postulat P 18/21 ist somit nicht erheblich zu erklären.

#### Beschluss des Regierungsrates

1. Dem Kantonsrat wird beantragt, das Postulat P 18/21 nicht erheblich zu erklären.
2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.
3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Departemente; Steuerverwaltung.

Im Namen des Regierungsrates:

Dr. Mathias E. Brun  
Staatsschreiber

