

Beschluss Nr. 438/2014

Schwyz, 23. April 2014 / bz

Initiativbegehren „Für faire Vermögenssteuerwerte“ und „Für faire Eigenmietwerte“

Bericht und Antrag an den Kantonsrat

1. Initiativbegehren

Am 26. Juni 2012 hat ein Initiativkomitee des Hauseigentümergebietes des Kantons Schwyz (HEV) bei der Staatskanzlei die Unterschriftenbogen der Initiativbegehren „Für faire Vermögenssteuerwerte“ und „Für faire Eigenmietwerte“ überbracht. Die beiden Initiativbegehren stützen sich auf § 31 Abs. 2 der alten Verfassung des eidgenössischen Standes Schwyz vom 23. Oktober 1898 (Kantonsverfassung, SRSZ 100.000, KV) und verlangen eine Änderung des kantonalen Steuergesetzes (Steuergesetz vom 9. Februar 2000, SRSZ 172.00, StG) in der Form des ausgearbeiteten Entwurfes. Die Begehren lauten wie folgt:

Initiativbegehren ‚Für faire Eigenmietwerte‘

§ 22 Abs. 2 des kantonalen Steuergesetzes (SRSZ 172.200) sei wie folgt zu ändern:

²⁾Der Eigenmietwert ist unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaft schematisch formelmässig im Umfange des zulässigen Minimums festzusetzen. Der Eigenmietwert für landwirtschaftlichen Normalbedarf an Wohnraum wird landwirtschaftlich bewertet. Einer dauerhaften Unternutzung wird auf Antrag Rechnung getragen.

Übergangsbestimmung

Spätestens drei Jahre nach Annahme dieser Volksinitiative entfallen die bisherigen Eigenmietwerte und es ist für alle selbst bewohnten Grundstücke mit Wirkung ab Beginn der darauf folgenden Steuerperiode eine allgemeine Neuschätzung der Eigenmietwerte auf der Grundlage der vorstehenden Bestimmung vorzunehmen.

Das Initiativbegehren ist mit einer Rückzugsklausel versehen. Danach kann das Initiativkomitee die Volksinitiative mit absoluter Mehrheit seiner stimmberechtigten Mitglieder vorbehaltlos zurückziehen.

Initiativbegehren ‚Für faire Vermögenssteuerwerte‘

*Die §§ 42 und 155 des kantonalen Steuergesetzes (SRSZ 172.200) sind wie folgt zu ändern:
§ 42 b) Grundstücke*

aa) Begriff (bisher § 42 Abs. 1 StG)

Als Grundstück 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.

bb) Bewertung nicht landwirtschaftlicher Grundstücke (neu)

¹⁾Der Steuerwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke entspricht dem Verkehrswert, wobei die besonderen Verhältnisse der betreffenden Gegend und der Ertragswert angemessen zu berücksichtigen sind.

²⁾Als Ertragswert gilt in der Regel der mit 6 bis 8 Prozent kapitalisierte Bruttoertrag der Liegenschaft. Alter und baulicher Zustand des Objektes sind angemessen in Rechnung zu stellen.

³⁾Die steuerliche Bewertung erfolgt schematisch formelmässig. Die Formel hat die Besteuerung zu minimal zulässigen Steuerwerten zu gewährleisten.

cc) Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke (bisher § 42 Abs. 2 StG)

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 Erschliessungsstandes besteuert.

dd) Verordnungskompetenz des Kantonsrates (bisher § 42 Abs. 3 StG)

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 Beschluss unterliegen nach Massgabe von § 31 der Kantonsverfassung der Volksabstimmung.

§ 155 1. Schätzung des Grundeigentums

Aufgehoben

Übergangsbestimmung

Spätestens 3 Jahre nach Annahme dieser Volksinitiative entfallen die bisherigen Vermögensteuerschätzungen und es ist für alle Grundstücke mit Wirkung ab Beginn der darauf folgenden Steuerperiode eine allgemeine Neuschätzung auf der Grundlage der vorstehenden Bestimmungen vorzunehmen.

Das Initiativbegehren ist mit einer Rückzugsklausel versehen. Danach kann das Initiativkomitee die Volksinitiative mit absoluter Mehrheit seiner stimmberechtigten Mitglieder vorbehaltlos zurückziehen.“

1.1 Begründung

Die HEV-Initianten begründen ihre Initiativen mit folgenden Argumenten:

„Unsere Argumente:

Darum eine Volksinitiative für faire Eigenmietwerte:

- Weil parallel zur Neubewertung der Vermögenssteuerwerte gemäss der vorstehenden Initiative auch die Eigenmietwerte schematisch formelmässig festgelegt werden sollen;*
- Weil die sukzessive Anhebung der laufenden Neuschätzungen die Erhöhung der bestehenden Schätzungen nach sich zieht*
- Weil der Gesetzgeber verpflichtet werden soll, die Eigenmietwerte im Dienste der Eigentumsförderung und der Selbstvorsorge auf das gesetzlich zulässige Minimum festzulegen*
- Weil damit erreicht werden kann, dass die NFA-Beiträge (Nationaler Finanzausgleich) des Kantons Schwyz nicht ins Uferlose steigen*
- Weil dadurch vor allem Neueigentümer die Steuerbelastung aus dem Eigenmietwert längerfristig planen können.*

Darum eine Volksinitiative für faire Vermögenssteuerwerte

- Weil die generelle Anhebung der Vermögenssteuerwerte per Stichtag 31. Dezember 2004 und die bereits auf den 1. Januar 2010 erfolgte weitere Anhebung der Neuschätzungen eine massive Erhöhung der NFA-Beitragslast (Nationaler Finanzausgleich) des Kantons bewirken;*
- Weil dank schematisch formelmässiger Bewertung das kantonale Schätzungsamt (recte: Die Abteilung Liegenschaftenschätzung der Steuerverwaltung) stark reduziert werden kann oder gar überflüssig wird (vgl. Kantone Zürich und Zug). Damit wird auch die aktuell bestehende Anpassungsdynamik gebrochen;*
- Weil die vorliegende Initiative die nach Bundesrecht minimal zulässigen Steuerwerte garantiert und damit auch eine ständige Anhebung der Beitragslast des Kantons Schwyz an den Nationalen Finanzausgleich (NFA) mildert;*
- Weil die Schätzungen im Kanton Schwyz im Vergleich zu den übrigen Kantonen tendenziell zu hoch sind. Dies mit negativer Auswirkung auf die sozialrechtliche Stellung wirtschaftlich schwacher Hauseigentümer (Prämienverbilligung, Ergänzungsleistungen, Stipendien, etc.);*
- Weil die heutige Individualschätzung zu stark auf den Substanzwert ausgerichtet ist und der angewendete Kapitalisierungssatz die langfristige Zinserwartung nur ungenügend berücksichtigt;*
- Weil die fatale Hebelwirkung der laufend angehobenen Neuschätzungen auf bestehende Schätzungen unterbunden werden soll.“*

1.2 Zustandekommen

Am 1. Januar 2013 ist die neue Kantonsverfassung vom 24. November 2010, SRSZ 100.100, KV, in Kraft getreten. Die Anpassung des Steuergesetzes an die neue Kantonsverfassung bildet Gegenstand einer Vorlage (Beschluss Nr. 149 und Beschluss Nr. 150, beide vom 19. Februar 2013). Die aufgrund der bisherigen Verfassung ergangenen Erlasse, so auch das Steuergesetz, bleiben in Kraft. Für ihre Änderung gilt indessen die neue Verfassung (§ 90 Abs. 1 KV). Für die vorliegenden Initiativen sind demnach die Verfahrensbestimmungen der neuen Kantonsverfassung massgebend (§§ 28 f. und 49 KV).

Gemäss § 28 Bst. b KV bedürfen Volksinitiativen auf Abänderung eines Gesetzes zu ihrem Zustandekommen der Unterzeichnung durch 2000 Stimmberechtigte. Beide Initiativbegehren wurden von über 4200 im Kanton Schwyz wohnhaften Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern unter-

zeichnet. Mit den beglaubigten 4261 bzw. 4257 Unterschriften steht fest, dass beide Initiativbegehren formell zustande gekommen sind (Abl 2012 2002).

1.3 Einheit der Materie

Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben in Abstimmungen Anspruch auf eine unverfälschte Willenskundgabe (BGE 125 I 130 f.). Volksinitiativen haben deshalb den Grundsatz der Einheit der Materie zu wahren (vgl. Art. 34 Abs. 2 Bundesverfassung der Eidgenossenschaft). Dieser Grundsatz ist dann verletzt, wenn mehrere wichtige Teilfragen zum Entscheid anstehen, die teils bejahend und teils verneinend beantwortet werden könnten. Mit beiden Initiativen sollen „faire“ Steuerwerte (Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert) festgelegt werden. Beide Initiativen wahren die Einheit der Materie.

1.4 Gültigkeit

Ungültigkeit der Initiativen könnte gegeben sein, wenn sie übergeordnetem Recht widersprächen oder undurchführbar wären. Beides ist nicht der Fall: Die Initiativen schlagen einen Systemwechsel vor. Neu sollen Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert schematisch formelmässig im Umfang des zulässigen Minimums festgelegt werden. Weder die Kantonsverfassung noch das Bundesrecht (vgl. insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 14 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990, SR 642.14, StHG) enthalten Vorgaben, wie Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert festgelegt werden (vgl. BGE 124 I 145 Erw. 3c). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss der Eigenmietwert im Einzelfall wenigstens 60% der Marktmiete betragen und darf bei der Vermögensbewertung nicht zum Vornherein ein unter den Verkehrswert abzielendes Ergebnis anvisiert werden (vgl. u.a. BGE 124 I 145). Indem die Initiativen als Ziel die im Rahmen des Zulässigen mögliche Minimalbewertung nennen, sind sie mit höherrangigem Recht vereinbar. Auch die Durchführbarkeit der Initiativen ist gegeben.

2. Stellungnahme zum Initiativbegehren

Wie vorstehend ausgeführt, sollen gemäss Initiativbegehren im Wesentlichen Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert schematisch formelmässig im Umfang des zulässigen Minimums festgelegt werden. Dabei soll § 155 des Steuergesetzes des Kantons Schwyz vom 9. Februar 2000, SRSZ 172.200, StG, wonach die Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte von Grundstücken in Form selbstständig anfechtbarer Verfügungen festgelegt werden, aufgehoben werden.

2.1 Geltende gesetzliche Grundlagen

2.1.1 Eigenmietwert

Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, SR 642.14, StHG, bestimmt, dass der Einkommenssteuer alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, insbesondere die Eigennutzung von Grundstücken unterliegen. Als Grundlage der Wertfestlegung der Eigenmiete gilt der Marktmietwert. Gemäss Bundesgericht bildet 60% des Marktwertes die unterste Grenze des Eigenmietwertes (vgl. BGE 124 I 145). Es ist zulässig, den Mietwert zunächst aufgrund der ortsüblichen Verhältnisse festzulegen und von diesem Wert ein Abzug von 40% vorzunehmen (BGE 125 I 65 E. 4). Das Einfrieren des Eigenmietwertes wird nicht als harmonisierungskonform erachtet (vgl. ASA 64 [1995/96] 115), obwohl das Bundesgericht eine solche im Kanton Waadt verankerte Regelung nicht als verfassungswidrig eingestuft hat (BGE 123 II 13 f. = StE [1997] A 21.11 Nr. 41).

Die verfassungsrechtlich zulässige Untergrenze des Eigenmietwertes liegt 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. Die verfassungswidrig eingestufte Bestimmung wäre als zulässig zu betrachten, wenn sie die 60% nicht als Regelwert, sondern als Mindestwert festlegen würde. Laut BGE 125 I 65 ist es allerdings nicht ausgeschlossen, dass die in einem Steuergesetz vorgesehene Obergrenze gleich hoch ist wie die verfassungsmässige Untergrenze. Je geringer der Spielraum zwischen diesen beiden Grenzen ist, desto strengere Anforderungen sind an die Genauigkeit der Schätzung zu stellen (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. A., Zürich 2006, § 21 N 75).

Gemäss § 22 Abs. 2 StG 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. Das Fehlen eines Spielraums hätte nach Bundesgericht zur Folge, dass schon relativ geringfügige Schwankungen der Marktmietwerte nur mit häufigen Anpassungen der Eigenmietwerte aufgefangen werden könnten. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Bund, entgegen dem den Kantonen eingeräumten Spielraum beim Eigenmietwert (mindestens aber 60% des Marktmietwertes), für sich einen Eigenmietwert von wenigstens 70% des Marktmietwertes verlangt. Dies bedeutet für den Kanton Schwyz, dass trotz der letzten generellen Neuschätzung seit der Steuerperiode 2007 ein Eigenmietwertzuschlag von 5% für die direkte Bundessteuer erhoben werden muss.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die heutigen Eigenmietwerte den minimal zulässigen Werten gemäss Bundesrecht entsprechen.

2.1.2 Vermögenssteuerwert

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, sagt das Steuerharmonisierungsgesetz indessen nicht. Ebenso wenig wird die Kann-Vorschrift der angemessenen Berücksichtigung des Ertragswertes näher geregelt. Den Kantonen steht daher ein weiter Ermessensspielraum offen. Es wird einzig eine am Verkehrswert orientierte Bewertung vorgeschrieben. Dem kantonalen Gesetzgeber sind alle Bewertungsnormen verwehrt, die auf eine systematische und erhebliche Über- oder Unterbewertung hinauslaufen. Dies würde dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit widersprechen (Zigerlig/Jud in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, Art. 14 StHG N 2). Es ist zulässig, den Steuerwert aufgrund eher vorsichtiger Schätzungen zu bemessen. Nicht mit dem StHG vereinbar wäre es aber, die Vermögensbesteuerung von Grundstücken auf einen bestimmten Prozentsatz des Verkehrswertes zu beschränken, sofern dieser Prozentsatz auf eine systematische und erhebliche, generelle Reduktion abzielt. Mit dem Steuerharmonisierungsgesetz ebenfalls nicht vereinbar wäre eine kantonale Bestimmung, welche für vermietete Liegenschaften eine reine Ertragswertbewertung zulässt (Zigerlig/Jud in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, Art. 14 StHG N 4). Das Bundesgericht hat eine kantonal normierte generelle Reduktion des Grundstückswertes auf 60% des Verkehrswertes im Kanton Zürich genauso als harmonisierungswidrig bezeichnet (BGE 124 I 193) wie eine Reduktion auf 70% des Verkehrswertes im Kanton Tessin (BGE 124 I 159).

Gemäss § 41 StG wird das Vermögen zum Verkehrswert bewertet, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Eine Datenauswertung der Steuerverwaltung hat ergeben, dass die Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften im Kanton Schwyz im Durchschnitt noch bei knapp

70% des Verkehrswertes liegen. Demgemäss werden die Vermögenssteuerwerte im Kanton Schwyz mit eher vorsichtigen Schätzungen bemessen und entsprechen knapp dem noch zulässigen Minimalwert von 70% des Verkehrswertes. Im Falle einer Neuschätzung, wie sie von den Initianten verlangt wird, könnte wegen der bundesrechtlichen Vorgaben auf den gesamten Kanton gesehen keine moderatere Bewertung erreicht werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die heutigen Vermögenssteuerwerte bereits den minimal zulässigen Werten gemäss Bundesrecht entsprechen.

2.2 Auswirkungen der schematisch formelmässigen Bewertung (Anpassungen der §§ 22 Abs. 2 und 42 StG)

Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert sollen im Wesentlichen schematisch formelmässig im Umfang des zulässigen Minimums festgelegt werden. Wie vorstehend unter Ziff. 2.1 ausgeführt, wird mit dem heutigen System die von den Initiativen vorgegebene Besteuerung zu minimal zulässigen Steuerwerten bereits umgesetzt. Dies bedeutet, dass mit dem Systemwechsel keine tieferen Schätzungswerte (Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert) erreicht werden können. Gemäss den Initianten sollen die Systeme von Zug und Zürich als Grundlage für die Ermittlung der entsprechenden Bewertungsformel dienen. Weitere Ausführungen zur Bewertungsformel fehlen.

Gemäss Auswertungen der Steuerverwaltung ergibt die Abkehr vom heutigen System mit Wechsel zur schematisch formelmässigen Festlegung der Liegenschaftswerte, analog Zug und Zürich, insgesamt weder für die Steuerpflichtigen noch für die Verwaltung bzw. den Kanton massgebliche Vorteile. Zudem zeigt der Vergleich der Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte gemäss der in diesen Kantonen gültigen Wertbasis (Schwyz Wertbasis 2004, Zürich Wertbasis 2009 und Zug Wertbasis 2002) erwartungsgemäss bei Umsetzung des Zürcher Systems mit Wertbasis 2009 im Durchschnitt sowohl höhere Eigenmiet- als auch höhere Vermögenssteuerwerte. Ebenfalls zeigt sich bei der Umsetzung des Zuger Systems (Wertbasis 2002) erwartungsgemäss im Durchschnitt eine leichte Reduktion der Vermögenssteuerwerte, allerdings ebenfalls eine Erhöhung der Eigenmietwerte. Dieser Gegenüberstellung ist zu entnehmen, dass zum heutigen Zeitpunkt nur der Kanton Zug mit der Wertbasis 2002 und der schematisch formelmässige Bewertung im Durchschnitt einen marginal (-6%) tieferen Vermögensteuerwert als der Kanton Schwyz festlegt.

Um die Auswirkungen der schematisch formelmässigen Bewertung der Liegenschaftswerte im Kanton Schwyz gemäss dem System von Zürich und Zug zu ermitteln, ist die Festlegung der Schätzungswerte mit gleicher Wertbasis vorzunehmen. Da der Kanton Zürich aktuell mit Wertbasis 2009 die Schätzungswerte festlegt und die Wertbasis 2009 auch im Kanton Schwyz ermittelt wurde, ist es naheliegend diese Wertbasis für die Bestimmung der prozentualen Unterschiede der Systeme von Schwyz, Zürich und Zug heranzuziehen. Diese Berechnung ergibt bei Anwendung des Zürcher Systems eine Erhöhung des Eigenmietwertes um +47% und eine marginale Reduktion des Vermögenssteuerwertes um -4% und bei Anwendung des Zuger Systems eine Erhöhung des Eigenmietwertes um +25% und des Vermögenssteuerwertes um +3% (vgl. Beilage 1).

Es wurden insgesamt folgende Auswirkungen des schematisch formelmässigen Systems festgestellt:

2.2.1 Eigenmietwert

Mit der schematisch formelmässigen Bewertung resultieren höhere Eigenmietwerte. Diese Erhöhung ergibt sich vor allem daraus, dass mit der schematisch formelmässigen Bewertung der Eigenmietwert in Prozenten des Vermögensteuerwertes festgelegt wird (vgl. Beilage 1).

2.2.2 Vermögenssteuerwert

Mit der schematisch formelmässigen Bewertung ergeben sich zum Teil zwar tiefere Vermögenssteuerwerte, diese Veränderung der Werte ist allerdings nur marginal (vgl. Beilage 1).

2.2.3 Neufestlegung der Schätzungswerte

Nach Annahme der Initiativen soll für alle Grundstücke eine allgemeine Neufestlegung der Schätzungswerte vorgenommen werden. 89% der verfügbaren Schätzungswerte basieren auf Wertbasis 2004. Diese werden mit der schematisch formelmässigen Schätzung sowohl einen höheren Eigenmietwert wie auch einen höheren Vermögenssteuerwert erhalten. Lediglich für die 11% der Schätzungen, die auf einer Wertbasis nach 2004 beruhen, werden unter Umständen tiefere Werte resultieren (vgl. Beilage 1).

2.2.4 Intransparente Werte und Steuerausfälle

Eine schematisch formelmässige Festlegung von Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert führt unweigerlich zu einer Verwässerung und einem Zerfall der Objektdaten und letztlich zu nicht mehr nachvollziehbaren Werten. Durch den Wegfall der Schätzungsverfügung wird über die bis anhin in deren Schätzungsbericht detailliert aufgelisteten Werte (z.B. Raumprogramm, Ertragswert, Gebäudewert und Landwert) nicht mehr informiert. Ein Vergleich aller Objektdaten mit den tatsächlichen Verhältnissen wird für die Zukunft nicht mehr oder nur noch mit relativ hohem Aufwand möglich sein. Mangels Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Objektdaten sind mit dem Systemwechsel längerfristig auch erhebliche Steuermindereinnahmen verbunden.

2.2.5 Fehlende Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse der Liegenschaften

Es erfolgt kein Augenschein mehr. Auf die individuellen, vor allem die nachteiligen Verhältnisse (z.B. Zufahrt, Immissionen, Gebäudealterung, etc.) der Grundstücke kann nicht mehr eingegangen werden. Nachteile wie Gefahrenzonen, Grundwasserschutzzonen, Altlasten, Wald-, Strassen- und Gewässerabstände, baurechtliche Beschränkungen und Nutzungsbeschränkungen werden von der schematisch formelmässigen Bewertung nicht erfasst.

2.2.6 Fehlen einer kantonalen Gebäudeversicherung

Im Kanton Schwyz gibt es keine kantonale Gebäudeversicherung. Sowohl der Kanton Zürich wie auch der Kanton Zug können die Gebäudeversicherungswerte zur Festlegung des Vermögenssteuerwertes heranziehen. Im Kanton Schwyz liegen für eine grosse Anzahl von Gebäuden keine den aktuellen Verhältnissen angepassten Versicherungswerte vor. Zudem wird der Versicherungswert von Gebäuden auf abgelegenen Grundstücken oder mit ungenügender und/oder erschwerter Zufahrt entsprechend dem zusätzlichen Risiko erhöht. Somit entspricht dieser Gebäudeversicherungswert nicht dem effektiven Gebäudewert.

2.2.7 Rechtsungleiche Behandlung der verschiedenen Grundeigentümer

Die verschiedenen Grundeigentümer werden durch das schematisch formelmässige System von Zug/Zürich ungleich behandelt. Dies erfolgt vor allem mit dem Verkauf/Kauf einer Liegenschaft, bei der Vornahme von wertvermehrenden Investitionen und bei Vorliegen von Mehrumschwung (vgl. Beilage 2).

2.2.8 Handänderungen

Beim System der schematisch formelmässigen Bewertung lösen Handänderungen immer eine Neubewertung der Liegenschaften aus. Dabei ist der Kaufpreis für die Festlegung des Vermögenssteuerwertes massgebend. Grund für die Neubewertung ist der Umstand, dass die Schätzwerte nicht verfügt werden (Aufhebung von § 155 StG). Gemäss heute geltendem System werden bei Handänderungen die verfügbaren Schätzwerte unverändert übernommen.

2.2.9 Systemumstellungs- und Einführungskosten

Es entstehen zusätzliche Kosten für die Erarbeitung der Daten und die Einführung des schematisch formelmässigen Systems. Der Aufwand zur Bereitstellung der neu benötigten Daten ist beachtlich. Gemäss Kostenschätzung wird mit circa 1.1 Mio. Franken gerechnet. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die laufenden Kosten den bisherigen Kostenrahmen nicht überschreiten.

2.2.10 Rechtsunsicherheit

Mit der Einführung der schematisch formelmässigen Bewertung besteht während den Jahren der Systemumstellung Rechtsunsicherheit sowohl für die Steuerpflichtigen als auch für die Steuerverwaltung. Die Einführung von neuen Bestimmungen ist immer verbunden mit Fragen der Auslegung. Beim geltenden System sind diese Fragen, auch für Spezialfälle wie die Bewertung von Golfplätzen, Fussballplätzen, Baurechtsliegenschaften, etc. bereits geklärt.

2.2.11 Rechtsmittelverfahren

Der zukünftige Aufwand für das Rechtsmittelverfahren ist schwer abzuschätzen. Bei der letzten generellen Neuschätzung, deren Werte per 1. Januar 2007 in Kraft traten, wurden rund 2200 Einsprachen erhoben. Zur Erledigung dieser Einsprachen mussten während Jahren zusätzlich zwei juristische Mitarbeitende eingestellt werden. Die durch die HEV-Initiativen suggerierten tiefe(re)n Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte werden für den Grossteil der Grundeigentümer unerschwinglich bleiben. Im Gegenteil: Es muss mit deutlich höheren Werten gerechnet werden. Entsprechend hoch wird deshalb die Anzahl der Einsprachen ausfallen.

2.2.12 Gleichbleibende Personalkosten

Es sind keine Einsparungen im Bereich Personalkosten ersichtlich. Die HEV-Initiativen verlangen die Abkehr von im Separatverfahren rechtskräftig verfügbaren Liegenschaftswerten. Die Veranlagungsabteilungen müssten deshalb im Rahmen der Prüfung der Steuererklärungen auch jährlich die deklarierten Liegenschaftswerte (Erträge und Vermögen) inhaltlich prüfen. Die Einsparung der Kosten durch eine teilweise Aufhebung der Abteilung Liegenschaftenschätzung würde durch den Mehraufwand im Veranlagungsverfahren wieder kompensiert. Nach den Abklärungen in Zug ist mit einem Mehraufwand bei den Personalkosten im Veranlagungsbereich von circa 15% zu rechnen. Darüber hinaus verbleiben im Bereich der zentralen Liegenschaftenschätzung weiterhin wichtige Aufgaben. Für die Einkommens- und Gewinnsteuer sind in sehr vielen Fällen (z.B. Überführung einer Liegenschaft aus dem Geschäfts- ins Privatvermögen) die tatsächlichen Verkehrswerte (Verkehrswertschätzungen) zu ermitteln. Diese Werteermittlung unterscheidet sich von der Bewertung zum Zwecke der Vermögensbesteuerung und bedingt eine systematische und laufende Erhebung der Datengrundlagen.

2.2.13 Fehlende und unbrauchbare Schätzungswerte für andere Ämter

Mit dem Wechsel zur schematisch formelmässigen Bewertung der Grundstücke würden die Schätzungswerte von anderen Ämtern nicht mehr herangezogen werden können, da keine Liegenschaftswerte mehr verfügt werden. Die entsprechenden Ämter (vgl. Auflistung in Beilage 3) müssten ihre Liegenschaftsdaten anderweitig beschaffen und die Grundlagen (Reglemente etc.) entsprechend anpassen. Auch Gemeinden und Bezirke stützen sich heute unentgeltlich auf die Daten der Schätzungsverfügungen für die Festlegung von Gebühren und Beiträgen wie Kehrgebühren, Feuerwehrbeiträge, Wuhrgewerbesteuerbeiträge, Perimeterbeiträge und Anschlussgebühren. Die kantonalen Ämter, aber auch die Gemeinden und Bezirke müssen zur Erfüllung ihrer Aufgabe mit Mehrkosten bei der Beschaffung von Objektdaten rechnen.

2.3 Anpassung der Ermächtigungsnormen der §§ 22 Abs. 3 und 42 Abs. 3 StG

Die Ermächtigungsnormen der §§ 22 Abs. 3 und 42 Abs. 3 StG sehen vor, dass der Kantonsrat die wesentlichen Schätzungsgrundlagen festlegt, das Verfahren ordnet und über Zeitpunkt und Ausmass von allgemeinen und periodischen Anpassungen beschliesst. Die Initiativen nennen im Initiativtext noch die Bestimmungen im bis Ende 2013 gültigen Wortlaut. Die vormaligen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsverordnungen des Kantonsrates wurden im Rahmen der Gesetzesanpassungen an die neue Kantonsverfassung formell zu Gesetzen. Eine Änderung der Kompetenzregelung zur Anordnung einer allgemeinen oder generellen Anpassung der Liegenschaftswerte ist mit der Initiative nicht vorgesehen. Eine Rückübertragung dieser Kompetenz auf den Regierungsrat wäre indes bei technischen Vorgängen wie bei Liegenschaftsschätzungen sachlich geboten und stufengerechter.

2.4 Aufhebung von § 155 StG (Schätzung des Grundeigentums)

Die Liegenschaftswerte (Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert) werden nach geltendem Recht in einem separaten Verfahren ermittelt und verfügt. Einmal rechtskräftig verfügte Werte gelten so lange, bis ein Grund für eine Neuschätzung vorliegt. Die verfügte Werte bleiben somit für die Steuerveranlagung so lange bindend und unanfechtbar, bis in einem separaten Verfahren die Werte wieder angepasst werden müssen. Individuelle Neuschätzungen erfolgen aus objektiven, den Wert der betreffenden Liegenschaft individuell bestimmenden Einflüssen (z.B. Neu-, An- oder Umbau; Ein- oder Aufzonen). Die Aufhebung von § 155 StG bedeutete die Abkehr von diesem langjährigen und bewährten System der verfügte Schätzungswerte. Neu wären die Liegenschaftswerte grundsätzlich jedes Jahr individuell zu überprüfen und eventuell neu festzulegen. Zusätzlich bedeutete dies im System der schematisch formelmässigen Bewertung analog zu Zug und Zürich, dass ausser Investitionen in die Liegenschaft auch bei jeder Handänderung (Verkauf und Übertragung von Grundstücken auf einen neuen Eigentümer) eine Neufestlegung der Schätzungswerte erfolgt. Dies unabhängig davon, ob bei der Liegenschaft objektiv tatsächlich eine Wertänderung eingetreten wäre.

2.5 Übergangsbestimmungen der Initiativen

Gemäss den Übergangsbestimmungen ist spätestens drei Jahre nach Annahme der Initiativen eine allgemeine Neuschätzung auf der neuen Grundlage vorzunehmen. Die Vornahme einer allgemeinen Neuschätzung bedeutet immer auch, dass diese Schätzungen mit aktueller Wertbasis vorzunehmen sind. Auswertungen der Steuerverwaltung haben ergeben, dass aufgrund der höheren Baulandpreise, des gestiegenen Baukostenindex und Mietpreisniveaus (vgl. Beilage 4) mit einer Erhöhung der Schätzungswerte gerechnet werden muss. Diese Erhöhung wird 89% der Schätzungsverfügungen, welche noch mit Wertbasis 2004 geschätzt sind, betreffen. Im Durchschnitt haben sich in den Jahren 2004 bis 2011 (letztes ausgewertetes Jahr) das Mietpreisniveau / der Eigenmietwert um +6%, der Landwert um +41% und der Vermögenssteuerwert um

+26% erhöht. Im Falle der Annahme der Initiativen im Jahr 2014 wären die Liegenschaftswerte spätestens für die Steuerperiode 2017 nach neuer Methode festzulegen. Die heutigen Werte indexiert auf das Jahr der vorgesehenen Wertbasis 2016 ergäben voraussichtlich eine durchschnittliche Erhöhung (2004 bis 2016) des Mietpreisniveaus / Eigenmietwertes um +8%, des Landwertes um +46% und des Vermögenssteuerwertes um +32%.

Mit der schematisch formelmässigen Bewertung analog Zürcher und Zuger System wird der Eigenmietwert in Prozenten des Vermögenssteuerwertes festgelegt werden. Dementsprechend ist mit einer durchschnittlichen Erhöhung der Schätzungswerte (Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert) von +32% zu rechnen. Demgegenüber dürfte mit dem heutigen System frühestens nach Jahr 2020 mit einer generelle Neuschätzung der Grundstücke gerechnet werden müssen. Trotz der Vorgabe der Berücksichtigung der minimal zulässigen Steuerwerte werden deshalb ab der Steuerperiode 2017 höhere Schätzungswerte resultieren (Abstimmung über die Initiativen 2014, Neuschätzung spätestens drei Jahre nach Annahme der Initiativen).

2.6 Kosten der Systemumstellung

Wie vorstehend unter Ziff. 2.2.9 darauf hingewiesen, ist allein für die Systemumstellung gemäss Berechnung der Steuerverwaltung mit geschätzten Kosten von circa 1.1 Mio. Franken zu rechnen. Darin enthalten sind v.a. EDV-Programmanpassungen, Datenaufbereitungen, Schulungsunterlagen, Umschulungen Schätzer und Veranlagungspersonal, Anpassung Deklarationssoftware etc.

2.7 Stellungnahme zu einzelnen HEV-Argumenten

2.7.1 Argumente der HEV-Initianten für faire Eigenmietwerte

2.7.1.1 Die HEV-Initianten fordern, dass die Eigenmietwerte schematisch formelmässig festgelegt werden sollen.

Eine schematisch formelmässige Festlegung des Eigenmietwertes ist sehr heikel, da dieser sich am Vermögenssteuerwert orientieren wird. Dabei kann nicht auf örtliche Gegebenheiten Rücksicht genommen werden. Eine rechtsgleiche Behandlung ist kaum zu erreichen. Auch der korrekte Einbezug des wirtschaftlichen Alters ist schematisch formelmässig kaum zu bewerkstelligen. Eine besondere Schwierigkeit stellt die Bewertung des Eigenmietwertes bei gemischt genutzten Liegenschaften dar. Das Heranziehen von Vergleichsmietwerten ist oftmals praktisch nicht möglich.

Gemäss Ausführungen unter Ziff. 2.5 vorstehend hat sich der Eigenmietwert im Durchschnitt in den Jahren 2004 bis 2011 um +6% erhöht. Demgegenüber ist beim Vermögenssteuerwert eine Erhöhung im gleichen Zeitraum von +26% erfolgt. Dies zeigt auf, dass mit der schematisch formelmässigen Bewertung (Anbindung des Eigenmietwertes an den Vermögenssteuerwert) der Eigenmietwert seine moderate Erhöhung einbüßen wird. Entsprechendes zeigt die Datenauswertung gemäss Beispielen in Beilage 1. Die Eigenmietwerte der Liegenschaften im Kanton Schwyz liegen im Durchschnitt tiefer als die Eigenmietwerte, welche gemäss dem Zürcher/Zuger-System mit der schematisch formelmässigen Bewertung aktuell festgelegt werden. Die schematisch formelmässige Festlegung der Eigenmietwerte gemäss Zürcher/Zuger System würde deshalb teilweise zu deutlich höheren Werten führen.

2.7.1.2 Die HEV-Initianten argumentieren, die sukzessive Anhebung der laufenden Neuschätzungen würde die Erhöhung der bestehenden Schätzungen nach sich ziehen.

Mit der Übernahme der schematisch formelmässigen Bewertung würden die Neubewertungen in kürzeren Zeitabständen erfolgen. Dies nur schon deshalb, weil eine Wertfestlegung zum maximal tiefst zulässigen Wert aufgrund der fehlenden Wertereserve bis zum Vorliegen einer bundes-

rechtswidrigen Bewertung laufend an Marktveränderungen angepasst werden müsste. Eine generelle Neubewertung erfolgt heute im Kanton Zürich alle sechs Jahre. Eine individuelle Neubewertung würde vor allem aufgrund von Handänderungen häufiger erfolgen.

2.7.1.3 Die HEV-Initianten weisen darauf hin, der Gesetzgeber solle verpflichtet werden, die Eigenmietwerte im Dienste der Eigentumsförderung und der Selbstvorsorge auf das gesetzliche Minimum festzulegen.

Wie vorstehend unter Ziff. 2.1.1 ausgeführt, entsprechen die heutigen Eigenmietwerte den minimal zulässigen Werten gemäss Bundesgericht.

2.7.1.4 Die HEV-Initianten fordern, mit der schematisch formelmässigen Bewertung der Liegenschaften solle erreicht werden, dass die NFA-Beiträge (Nationaler Finanzausgleich) des Kantons Schwyz nicht ins Uferlose steigen.

Dem ist entgegenzuhalten, dass kaum tiefere Schätzungswerte zu erwarten sind. Die aktuelle Situation in Bezug auf die NFA-Beitragslast ist durch eine generelle Neubewertung der Liegenschaften kaum zu verbessern. Die schematisch formelmässige Bewertung der Grundstücke wird an dieser Dynamik nichts ändern. Das Ressourcenpotenzial, welches nach Bern zu melden ist, umfasst die steuerbaren Einkommen, Vermögen und Gewinne. Daneben gibt es den Lastenausgleich (geografisch-topografischer Ausgleich und soziodemografischer Ausgleich) sowie den Härteausgleich. Im Zusammenhang mit der Liegenschaftenschätzung ist das Ressourcenpotenzial relevant. Für 2014 muss der Kanton Schwyz aufgrund seines Ressourcenpotenzials 147 Mio. Franken zahlen. Das Ressourcenpotenzial ist eine aggregierte Steuerbemessungsgrundlage (ASG). Einkommen natürlicher Personen fliessen unverändert in die ASG ein. Das Reinvermögen der natürlichen Personen wird hingegen mit Faktor 0.7 berücksichtigt. Die Gewinne der juristischen Personen würden bei privilegiert besteuerten Gesellschaften auch noch umgerechnet, während bei den ordentlich besteuerten Gesellschaften keine Umrechnung stattfindet. Der Anteil des Vermögens am gesamten Ressourcenpotenzial des Kantons Schwyz beträgt 8.3%. Das Liegenschaftvermögen (nebst Wertschriftenvermögen und übrigem Vermögen) macht etwa 58% des „NFA-Vermögens“ aus. Weil auf Grundstücken vielfach Hypotheken lasten, verringert sich das Nettovermögen. Ausgehend von einer Belehnung zu 70% ergibt sich ein Nettoanteil der Liegenschaften am Ressourcenpotenzial von rund 1.5%. Diesen Anteil kann eine anders gewählte Vermögensbewertung nur in geringem Ausmass weiter reduzieren.

2.7.1.5 Die HEV-Initianten führen aus, dass mit der schematisch formelmässigen Bewertung der Liegenschaften vor allem Neueigentümer die Steuerbelastung aus dem Eigenmietwert längerfristig planen können sollen.

Längerfristig planen lässt es sich bereits heute im Kanton Schwyz sehr gut. Die einmal verfügbaren Werte bleiben im Gegensatz zu anderen Kantonen lange bestehen. Im Vergleich dazu hat der Kanton Zürich in den Jahren 2003 und 2009 die Werte (schematisch formelmässig) angepasst. Die Umstellung auf schematisch formelmässige Schätzungen würde eine regelmässige Anpassung der Werte fördern. Die breitere Streuung der Werte würde jedoch nach regelmässigeren Anpassungen verlangen. Mit dem Systemwechsel zur schematisch formelmässigen Bewertung müssten sowohl generelle wie auch individuelle Schätzungen in kürzeren Zeitabständen vorgenommen werden. Eine längerfristige Planung wäre dadurch gegenüber heute weniger möglich.

2.7.2 Argumente der HEV-Initianten für faire Vermögenssteuerwerte

2.7.2.1 Die HEV-Initianten weisen darauf hin, die generelle Anhebung der Vermögenssteuerwerte per Stichtag 31. Dezember 2004 und die bereits auf den 1. Januar 2010 erfolgte weitere Anhebung der Neuschätzungen würden eine massive Erhöhung der NFA-Beitragslast des Kantons bewirken.

Die aktuelle Situation in Bezug auf die NFA-Beitragslast ist durch eine generelle Neubewertung der Liegenschaften kaum zu verbessern. Die schematisch formelmässige Bewertung der Grund-

stücke wird an dieser Dynamik nichts ändern. Zum Anteil des liegenschaftlichen Reinvermögens am Ressourcenpotenzial vgl. Ziff. 2.5 vorstehend.

2.7.2.2 Die HEV-Initianten argumentieren, dass mit der schematisch formelmässigen Bewertung das kantonale Schätzungsamt (recte: die Abteilung Liegenschaftenschätzung der Steuerverwaltung) personell und kostenmässig stark reduziert werden könnte oder gar überflüssig werden würde. Damit würde auch die aktuell bestehende Anpassungsdynamik gebrochen.

Die von den HEV-Initianten vorgeschlagene Verkleinerung oder gar Auflösung einer Abteilung der Steuerverwaltung mit dem Ziel der Personaleinsparung ist letztendlich nicht umsetzbar. Diese Arbeiten müssten durch Einschätzer, Gemeinden und allenfalls externe Stellen übernommen werden. Nebst des ordentlichen Auftrags der Erstellung der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaftswerte hat die Abteilung Liegenschaftenschätzung der Steuerverwaltung noch weitere Aufgaben, welche über diesen Auftrag hinausgehen (vgl. Ziff. 2.2.12 und Beilage 5). Zudem ist nicht anzunehmen, dass die Kosten von externen Stellen tiefer ausfallen werden als die bisherigen Kosten der Abteilung Liegenschaftenschätzung. Die Veranlagungsabteilung müsste zusätzlich die Prüfung der Liegenschaftendaten übernehmen, was im Ergebnis keiner Einsparung, sondern einer Umverteilung der Arbeit von der einen auf die andere Abteilung bedeuten würde. Aus heutiger Sicht ist dadurch nicht mit Einsparungen bei der Verwaltung zu rechnen. Im Gegenteil – es gehen durch die fehlende Zentralisierung und Spezialisierung vielmehr Effizienzgewinne verloren. Betreffend Anpassungsdynamik wird darauf hingewiesen, dass der Kanton Zürich in den Jahren 2003 und 2009 die Werte angepasst und für das Jahr 2015 wieder eine Anpassung vorgesehen hat.

2.7.2.3 Die HEV-Initianten weisen darauf hin, dass die vorliegende Initiative die nach Bundesrecht minimal zulässigen Steuerwerte garantieren würde und damit auch eine ständige Anhebung der Beitragslast des Kantons Schwyz an den Nationalen Finanzausgleich (NFA) mildern würde.

Wie die Datenauswertungen der Steuerverwaltung zeigen, liegen die Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften im Kanton Schwyz im Durchschnitt bei knapp 70% des Verkehrswertes. Mit der schematisch formelmässigen Bewertung der Grundstücke ist deshalb keine entlastende Wirkung in Bezug auf die NFA-Beitragslast zu erwarten. Es wird zusätzlich auf die Ausführungen unter Ziff. 2.2.1 vorstehend verwiesen.

2.7.2.4 Die HEV-Initianten führen aus, dass die Schätzungen im Kanton Schwyz im Vergleich zu den übrigen Kantonen tendenziell zu hoch sind. Dies mit negativer Auswirkung auf die sozialrechtliche Stellung wirtschaftlich schwacher Hauseigentümer (Prämienverbilligung, Ergänzungsleistungen, Stipendien usw.).

Wie vorstehend mehrfach aufgezeigt, sind die Schätzungswerte im Durchschnitt im Kanton Schwyz im Vergleich zu den Kantonen Zug und Zürich nicht höher (vgl. Beispiele in Beilage 1). Zudem liegen die Schätzungswerte im Kanton Schwyz an der unteren Grenze der bundesgerichtlichen Massgaben. Im Weiteren kann es wohl nicht sein, dass durch zu tiefe Liegenschaftswerte der Zugriff auf soziale Leistungen wie Prämienverbilligungen, Ergänzungsleistungen, Stipendien, etc. erleichtert werden soll.

2.7.2.5 Die HEV-Initianten bemängeln, die heutige Individualschätzung sei zu stark auf den Substanzwert ausgerichtet und der angewendete Kapitalisierungssatz würde die langfristige Zinserwartung nur ungenügend berücksichtigen.

Sowohl konsumtive Objekte wie Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum, als auch ertragsorientierte Objekte wie Mehrfamilienhäuser und Gewerbe- und Industrieliegenschaften werden bereits heute durch das aktuell geltende Schätzungsgesetz mit einem sehr hohen Ertragsanteil geschätzt. Auch die Kapitalisierungssätze sind durch dieses Gesetz mittels Mindestsätzen hochgehalten. Dies mit der Wirkung, dass die Ertragswerte bei einem Grossteil der Steuerschätzungen zu deut-

lich tieferen, unter dem Marktwert liegenden Werten führen. Gemäss aktueller Schätzungslehre wird der Ertragswert bei einem Grossteil der Liegenschaften (konsumtive Objekte) im Kanton Schwyz zu hoch gewichtet. Dies führt bereits heute zu tiefen Vermögenssteuerwerten.

Sowohl der Kanton Zürich wie auch der Kanton Zug berechnen bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum keinen Ertragswert. Der Kanton Zug reduziert lediglich den Kaufpreis bzw. den schematisch formelmässigen Wert um 25% mit der Begründung, damit den Ertragswert angemessen zu berücksichtigen. Im Kanton Zürich ist für die Berechnung des Marktwertes von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum lediglich der Zeitwert und der Landwert bzw. der Landanteilswert massgebend. Dies wiederum führt im Ergebnis zu höheren Steuerwerten (vgl. Beispiele in Beilage 1).

2.7.2.6 Die HEV-Initianten fordern, dass die fatale Hebelwirkung der laufend angehobenen Neuschätzungen auf bestehende Schätzungen unterbunden werden soll.

Mit dem gemäss HEV-Initiativen vorgeschlagenen Systemwechsel zur schematisch formelmässigen Bewertung würden sowohl die generellen (gemäss Kanton Zürich alle sechs Jahre) wie auch die individuellen Schätzungen (vor allem die Neubewertung aufgrund einer Handänderung, welche bis anhin im Kanton Schwyz keine Neubewertung auslöste) in noch kürzeren Zeitabständen erfolgen. Liegenschaftswerte können nicht unbeschadet der Marktveränderung stehen gelassen werden. Wo der Markt sich bewegt, bewegen sich auch die Liegenschaftswerte. Diesem Umstand ist durch eine Anpassung der Bewertung Rechnung zu tragen.

2.7.3 Zusammenfassend ist den HEV-Argumenten Folgendes entgegenzuhalten:

Die heutigen Schätzungswerte

- entsprechen schon dem minimal zulässigen Wert gemäss Bundesrecht;
- haben nur einen unbedeutenden Einfluss auf den NFA (maximal 1.5% am Gesamtwert);
- berücksichtigen die individuelle Lage und Situation der einzelnen Liegenschaften;
- können von Ämtern, Gemeinden und Bezirken zur Ermittlung von weiteren Daten direkt übernommen werden;
- beruhen auf einem bewährten und rechtlich in allen Belangen anerkannten Schätzungssystem.

Die schematisch formelmässigen Schätzungen führen hingegen

- zu Mehrkosten ohne spürbaren Nutzen durch den Systemwechsel, da die heutigen Schätzungswerte schon auf dem gesetzesmässigen Minimum sind;
- zu einer generellen Neuschätzung aller Liegenschaften (vorwiegend höhere Werte);
- zu unfairen Liegenschaftswerten (individuelle Situation der Grundstücke wird nicht mehr berücksichtigt);
- zu unfairen, regional nicht mehr differenzierten Eigenmietwerten (keine Berücksichtigung der ortsweise ermittelten Mietwerte durch Anbindung an den Vermögenssteuerwert);
- bei Handänderungen immer zu Neubewertungen (vorwiegend höhere Werte);
- zu keinen Ressourceneinsparungen (Umverteilung des Personals innerhalb der Steuerverwaltung)
- zu Mehrkosten bei Ämtern, Gemeinden und Bezirken (fehlende Informationen, da Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert nicht mehr verfügt werden);
- nicht zur gewünschten Reduktion der NFA-Beitragslast (Anteil Liegenschaftenreinvermögen macht max. 1.5% am NFA-Anteil aus).

3. Antrag des Regierungsrates

Zusammenfassend gelangt der Regierungsrat zum Schluss, dass bereits mit dem heute geltenden System die Schätzungswerte dem Anliegen der HEV-Initiativen (rechtliche zulässige Mindestwerte) entsprechen, mit dem neuen System ungerechte und unfaire Liegenschaftswerte entstehen und mit der Systemumstellung vor allem Mehrkosten und Synergieverluste (Datenverwendung durch andere Amtsstellen) verbunden sind. Die Initiativen erweisen sich in der Sache als unnötig, schaffen Rechtsungleichheiten und sind teuer (Mehrkosten für öffentliche Hand und Steuermindereinnahmen). Aus diesen Gründen beantragt der Regierungsrat die Ablehnung der Initiativbegehren.

Beschluss des Regierungsrates

1. Dem Kantonsrat wird beantragt:

- a) die Volksinitiativen „Für faire Vermögensteuerwerte“ und „Für faire Eigenmietwerte“ als gültig zu erklären;
- b) die Volksinitiativen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Ablehnung zu empfehlen.

2. Zustellung: Mitglieder des Kantons- und des Regierungsrates; Staatsschreiber; Initiativkomitee; Finanzdepartement; Steuerverwaltung (3).

Im Namen des Regierungsrates:

Walter Stählin, Landammann

Dr. Mathias E. Brun, Staatsschreiber