

Rechtsungleiche Behandlung

Verschiedene Grundeigentümer werden durch das schematisch formelmässige System von Zug/Zürich ungleich behandelt.

Verkauf/Kauf einer Liegenschaft

Beispiel

Hans Muster hat am 02.06.2006 ein neu erstelltes Stockwerkeigentum (StWEG) für CHF 865 000 gekauft. Auf dem gleich grossen Nachbargrundstück wurde zur selben Zeit ein genau gleiches Stockwerkeigentum (StWEG) erstellt und an Gerry Moosgrün verkauft. Infolge Todesfall von Hans Muster wurde am 17.09.2012 dieses Stockwerkeigentum für CHF 1 210 000 an Isolde Wetter verkauft.

Schätzungswerte nach heutigem System

Mit dem heute geltenden System im Kanton Schwyz werden bei einem Kauf/Verkauf eines Grundstückes die mittels Verfügung festgelegten Schätzungswerte (Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert) unverändert vom neuen Eigentümer übernommen.

Schätzungswerte nach schematisch formelmässigem System

Mit der schematisch formelmässigen Bewertung der Grundstücke werden keine Schätzungswerte mehr verfügt. Die Handänderung (z.B. Kauf einer Liegenschaft) löst eine Schätzung für den neuen Eigentümer aus.

Ungleichbehandlung

Die Ungleichbehandlung zeigt sich darin, dass die Eigentümer von zwei nebeneinander liegenden gleich grossen Grundstücken, welche mit einem gleichen Haus überbaut sind, unterschiedliche Schätzungswerte (Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert) erhalten.

<u>Vermögenssteuerwert</u>	Grundstück Moosgrün	Grundstück Muster/Wetter
2006 Schätzung StWEG	CHF 631 262	CHF 631 262
2012 Verkaufspreis StWEG Muster		CHF 1 210 000
2012 Schätzung StWEG System SZ	CHF 631 262	CHF 631 262
2012 Schätzung StWEG System ZH	CHF 725 293	CHF 886 541
2012 Schätzung StWEG System ZG	CHF 648 000	CHF 907 000

<u>Eigenmietwert</u>	Grundstück Moosgrün	Grundstück Muster/Wetter
2006 Schätzung StWEG	CHF 16 337	CHF 16 337
2012 Schätzung StWEG System SZ	CHF 16 337	CHF 16 337
2012 Schätzung StWEG System ZH	CHF 24 420	CHF 31 029
2012 Schätzung StWEG System ZG	CHF 23 800	CHF 28 000

Schätzungswerte in den drei Vergleichskantonen SZ, ZH und ZG:

Kauf	VERMÖGENSSTEUERWERT					EIGENMIETWERT		
	Kauf 2006 H. Muster	Verhältnis zu Kaufpreis	Kauf 2012 I. Wetter	Verhältnis zu Kauf	Unterschied zu KT. SZ	Kauf 2006 H. Muster	Kauf 2012 I. Wetter	Unterschied zu Kt. SZ
Schwyz 	631'262	52.17%	631'262	52.17%	0.00%	16'337	16'337	0.00%
Zürich 	725'293	59.94%	886'541	73.27%	40.44%	24'420	31'029	89.93%
Zug 	648'000	53.55%	907'000	74.96%	43.68%	23'800	28'000	71.39%

Wertvermehrende Investitionen

Beispiel

Anton Meier hat am 29.11.2005 ein neu erstelltes Einfamilienhaus für CHF 1 140 000 gekauft. Das gleich grosse Nachbargrundstück wurde mit dem gleichen Haus überbaut und das Grundstück an Fritz Müller gleichzeitig ebenfalls zum Preis von CHF 1 140 000 verkauft. Im Jahr 2012 hat Anton Meier einen Wintergarten angebaut und die Heizung mit Photovoltaikanlage und Solarsystem ergänzt und dabei total Investitionen von CHF 180 000 getätigt.

Schätzungswerte nach heutigem System

Gemäss heutigem System im Kanton Schwyz erfolgt bei Um-, Aus- und Anbauten eine individuelle Schätzung erst ab einer Bausumme von CHF 200 000.

Schätzungswerte nach schematisch formelmässigem System

Mit der schematisch formelmässigen Bewertung der Grundstücke löst jede wertvermehrende Investition eine Neufestlegung der Werte aus.

Ungleichbehandlung

Die Ungleichbehandlung zeigt sich darin, dass bei zwei identischen Grundstücken mit dem gleichen Einfamilienhaus überbaut durch die Investition in das eine Grundstück, der Eigentümer dieses Grundstückes eine Neuschätzung mit höheren Werten (im nachstehenden Beispiel vor allem höherem Eigenmietwert) erhält und dadurch die beiden Eigentümer ungleich behandelt werden.

Vermögenssteuerwert

	Grundstück Fritz Müller	Grundstück Anton Meier
2005 Kaufpreis Grundstücke	CHF 1 140 000	CHF 1 140 000
2012 Investition in Haus Meier		CHF 180 000
2012 Schätzung Grundstücke System SZ	CHF 801 564	CHF 801 564
2012 Schätzung Grundstücke System ZH	CHF 886 556	CHF 1 035 941
2012 Schätzung Grundstücke System ZG	CHF 855 000	CHF 990 000

Eigenmietwert

	Grundstück Fritz Müller	Grundstück Anton Meier
2005 Kauf Grundstücke	CHF 21 980	CHF 21 980
2012 Investition in Haus Meier		CHF 180 000
2012 Schätzung Grundstücke System SZ	CHF 21 980	CHF 21 980
2012 Schätzung Grundstücke System ZH	CHF 31 029	CHF 36 258
2012 Schätzung Grundstücke System ZG	CHF 28 900	CHF 31 100

Schätzungswerte in den drei Vergleichskantonen SZ, ZH und ZG:

Investition	VERMÖGENSSTEUERWERT					EIGENMIETWERT		
	Kauf 2005 A. Meier	Verhältnis zu Kaufpreis	Nach Investition	Zunahme zu vor Invest.	Unterschied zu KT. SZ	Kauf 2005 A. Meier	Nach Investition	Unterschied zu Kt. SZ
Schwyz 	801'564	70.31%	801'564	0.00%	0.00%	21'980	21'980	0.00%
Zürich 	886'556	77.76%	1'035'941	16.85%	29.24%	31'029	36'258	64.96%
Zug 	855'000	75.00%	990'000	15.79%	23.51%	28'900	31'100	41.49%

Mehrumschwung

Beispiel

Max Lustig kauft am 23.02.2009 eine Liegenschaft mit 600 m² Land mit einem neu erstellten Einfamilienhaus. Das gleiche Haus wird auf dem Nachbargrundstück mit 1100 m² Land erstellt und das Grundstück gleichzeitig an Franz Weiser verkauft.

Schätzungswerte nach heutigem System

Mit dem heutigen System wird das gesamte Land entsprechend seinem Wert in der Schätzung berücksichtigt. Der Kanton Schwyz kennt grundsätzlich keinen anderen Landwert für Mehrumschwung (unüberbautes Land in der Bauzone).

Schätzungswerte nach schematisch formelmässigem System

Mit der schematisch formelmässigen Bewertung der Grundstücke gemäss Zürcher und Zuger System wird der Mehrumschwung an Land mit einem reduzierten Landwert berücksichtigt. Im Kanton Zürich wird der mittels Formel bestimmte Mehrumschwung mit CHF 1 pro m² bewertet. Im Kanton Zug wird das Land, welches den Umschwung von 600 m² übersteigt, mit 10% des Landwertes berücksichtigt, wobei der Mehrumschwung je nach Haustyp anders definiert wird. Dies führt dazu, dass die Eigentümer von zwei nebeneinander liegenden Grundstücken mit gleichem Haus und verschieden grosser Landfläche ungleich behandelt werden.

Ungleichbehandlung

Die Ungleichbehandlung zeigt sich dadurch, dass der Eigentümer mit Land in der Bauzone, welches als Mehrumschwung nur zu einem Bruchteil des effektiven Wertes in der Schätzung berücksichtigt wird, eine annähernd gleich hohe Schätzung erhält, wie der Eigentümer, dessen gesamtes Land zum effektiven Wert in der Schätzung zum Tragen kommt.

Vermögenssteuerwert

	Grundstück Max Lustig 600 m ² Land	Grundstück Franz Weiser 1100 m ² Land
Landwert 500 m ² nach System SZ		CHF 450 000
Landwert 500 m ² (Mehrumschwung) nach System ZH		CHF 615
Landwert 500 m ² (Mehrumschwung) nach System ZG		CHF 45 000
Schätzung Grundstücke System SZ	CHF 933 795	CHF 1 383 795
Schätzung Grundstücke System ZH	CHF 975 576	CHF 976 076
Schätzung Grundstücke System ZG	CHF 764 000	CHF 798 000

Eigenmietwert

	Grundstück Max Lustig	Grundstück Franz Weiser
Schätzung Grundstücke System SZ	CHF 21 980	CHF 21 980
Schätzung Grundstücke System ZH	CHF 34 145	CHF 34 163
Schätzung Grundstücke System ZG	CHF 27 500	CHF 28 000

Schätzungswerte in den drei Vergleichskantonen SZ, ZH und ZG:

Umschwung	VERMÖGENSSTEUERWERT					EIGENMIETWERT		
	ohne Mehrum F. Weiser	mit Mehrumschwung Landanteil	Schätzung	Unterschied Mehrumschw.	Unterschied zu KT. SZ	ohne Mehrum F. Weiser	mit Mehrumschw	Unterschied zu Kt. SZ
Schwyz 	933'795	450'000	1'383'795	48.19%	0.00%	21'980	21'980	0.00%
Zürich 	975'576	615	976'076	0.05%	-29.46%	34'145	34'163	55.43%
Zug 	764'000	45'000	798'000	4.45%	-42.33%	27'500	28'000	27.39%